

Apéndice 4-A

**Contrato modelo de arrendamiento para programas
subvencionados (Contrato modelo de arrendamiento
para familias)**

CONTRATO MODELO DE ARRENDAMIENTO PARA PROGRAMAS SUBVENCIONADOS

1. Partes y Vivienda

Las Partes que firman este Contrato son _____,
el Propietario, y

_____ (A) _____, el
Inquilino. El Propietario arrienda

al Inquilino la Vivienda número _____, situada en

_____,
en el grupo de viviendas llamado _____.

2. Duración del Contrato (Período):

El período inicial de este Contrato empezará el ____ (A) ____ y
terminará el ____ (B) _____. Una vez que finalice el período inicial,
el Contrato seguirá vigente por períodos sucesivos de un
_____ (C) _____ cada uno, a menos que sea rescindido
automáticamente de conformidad con lo estipulado en el párrafo 23 de
este Contrato.

3. Monto del arriendo:

El Inquilino conviene en pagar \$ ____ (A) ____ por la parte del mes
que termina el _____. Después de esa fecha, el inquilino conviene
en pagar un arriendo mensual de \$ ____ (B) _____. Esta cantidad vence el día
_____ (C) _____ del mes, en _____ (D) _____.

El Inquilino entiende que este arriendo mensual es más bajo que el
arriendo que según los precios del mercado (no subvencionado) le correspondería
a esta vivienda. Este arriendo más bajo se puede ofrecer porque la hipoteca
para este grupo de viviendas está subvencionada por el Departamento de
Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) o porque HUD efectúa pagos mensuales al
Propietario a nombre del Inquilino, o por ambas razones. La cantidad, si
fuese el caso, que HUD entrega mensualmente a nombre del inquilino se denomina
el pago de ayuda al inquilino y figura en la línea de "Pago de Ayuda", del
Formulario de Certificación y Recertificación de Idoneidad del Inquilino, que
forma el Anexo 1 a este Contrato.

4. Cambios en la contribución del Inquilino al arriendo

El Inquilino conviene en que la cantidad de arriendo que le corresponde pagar
al Inquilino o la cantidad de ayuda que HUD paga en nombre del Inquilino, o
ambas, podrán modificarse durante la vigencia de este Contrato si:

- a. HUD o el Administrador del Contrato (por ejemplo, una Entidad de
Vivienda Pública) determina, de conformidad con los
procedimientos de HUD, que es necesario aumentar el arriendo;

b. HUD, o el Administrador del Contrato, modifica cualquier cantidad asignada para los servicios públicos o de otro tipo considerados al calcular la parte del arriendo que le corresponde pagar al Inquilino;

c. hay cambios en los ingresos, en el número de personas que forman la familia del Inquilino o en otros factores que se tienen en cuenta al calcular el arriendo que debe pagar el Inquilino y los procedimientos de HUD estipulan que el arriendo que paga el Inquilino o el pago de ayuda debe ajustarse de acuerdo con el cambio;

d. los procedimientos de recertificación o de eliminación del subsidio establecidos por HUD exigen cambios en el arriendo que paga el Inquilino o en el pago de ayuda;

e. cambian los procedimientos de HUD para calcular el pago de ayuda para el Inquilino o el arriendo; o

f. el Inquilino no facilita información acerca de sus ingresos, la composición de su familia o cualquier otro factor que pudiera exigir el Propietario.

El Propietario conviene en que efectuará los cambios en el arriendo que paga el Inquilino o en el pago de ayuda al Inquilino sólo de conformidad con los plazos y los procedimientos administrativos estipulados en los manuales, instrucciones y reglamentos de HUD, relacionados con la administración de programas de subsidios multifamiliares. El Propietario acuerda notificar por escrito al Inquilino, con por lo menos 30 días de anticipación, de todo aumento en el arriendo que paga el Inquilino, excepto en lo que se especifica en los párrafos 11, 15 ó 17. La notificación por escrito especificará la nueva cantidad que el Inquilino tendrá que pagar, la fecha de entrada en vigor de la nueva cantidad, y las razones que motivaron el cambio en el arriendo. La notificación también informará al Inquilino que podrá reunirse con el Propietario para hablar sobre el cambio en el arriendo.

5. Cobros por pagos atrasados y por cheques rechazados por el banco:

Si el inquilino no ha pagado la totalidad del arriendo que se estipula en el párrafo 3 al final del 5° día del mes, el Propietario podrá cobrar la cantidad de \$5, el 6° día del mes. De allí en adelante, el Propietario podrá cobrar \$1 por cada día adicional mientras el arriendo no se haya pagado durante el mes en que hubiera vencido.

El Propietario no podrá rescindir este Contrato porque el Inquilino no haya pagado las cantidades estipuladas por concepto de la demora en el pago; sin embargo, el Propietario podrá rescindir este Contrato por impago del arriendo, según se explica en el párrafo 23. El Propietario podrá cobrar la cantidad de \$_____ la segunda vez o las veces subsiguientes en que el banco deniegue el pago de un cheque, o sea, lo rechace. Las cantidades a que se refiere este párrafo se agregan al arriendo mensual habitual que debe pagar el Inquilino.

6. Condiciones en que se encuentra la Vivienda

Al firmar el presente Contrato, el Inquilino reconoce que la vivienda es segura y que está limpia y en buenas condiciones. El Inquilino

está de acuerdo en que todo los artefactos domésticos y los equipos de la vivienda funcionan debidamente, excepto en lo que se describa en el Informe de Inspección de la Vivienda, que es el Anexo 2 de este Contrato. El Inquilino también está de acuerdo en que el Propietario no ha hecho ninguna promesa en cuanto a decorar, modificar, reparar o mejorar la vivienda, excepto en lo que se estipule en el Informe de Inspección de la Vivienda.

7. Cobros por servicios públicos y otros servicios:

Los cuadros siguientes describen cómo se pagarán los costos de los servicios públicos y otros servicios relacionados con la ocupación de la vivienda. El Inquilino está de acuerdo en que estos cuadros representan con precisión los servicios públicos y otros servicios que paga el Propietario y los que paga el Inquilino.

- a. El Inquilino deberá pagar por lo servicios públicos de la columna (1). Los pagos deberán hacerse directamente a la empresa de servicios públicos que corresponda. Los rubros que figuran en la columna (2) están incluidos en el arriendo que paga el Inquilino.

(1)		(2)
Marque con una "x" cada servicio público que el Inquilino paga directamente	Tipo de servicio público	Marque con una "x" cada servicio público incluido en el arriendo que paga el Inquilino
	Calefacción	
	Luz eléctrica	
	Cocina	
	Agua	
	Otros (especifique)	

- b) El Inquilino conviene en pagar al Propietario la cantidad indicada en la columna (3) en la fecha de vencimiento del arriendo. El Propietario certifica que HUD lo ha autorizado a cobrar los gastos que corresponden a la columna (3) y que las cantidades mostradas en la columna (3) no son mayores que las autorizadas por HUD.

(3)
Indica cantidad en \$ que el Inquilino paga

	al Propietario además del arriendo
Estacionamiento	\$
Otros (especifique)	\$
	\$
	\$

8. Depósitos de garantía:

El Inquilino ha entregado en depósito \$ ____ (A) ____ al Propietario. El Propietario conservará este depósito de garantía durante todo el período en que el Inquilino ocupe la vivienda. Después de que el Inquilino se haya mudado de la vivienda, el Propietario determinará si el Inquilino tiene derecho al reembolso de todo o parte del depósito de garantía. La cantidad del reembolso se determinará de conformidad con los siguientes procedimientos y condiciones.

- a. El Inquilino podrá optar al reembolso del depósito de garantía solamente si el Inquilino ha notificado al Propietario, por escrito y con 30 días de anticipación, su intención de mudarse, según lo exigido por el párrafo 23, a menos que el Inquilino se viese imposibilitado de enviar la notificación por razones de fuerza mayor.
- b. Después de que el Inquilino se haya mudado de la vivienda, el Propietario procederá a inspeccionarla y a preparar otro Informe de Inspección. El Propietario permitirá al Inquilino participar en la inspección, si el Inquilino así lo solicitare.
- c. El Propietario devolverá al Inquilino la cantidad entregada como depósito de garantía más los intereses calculados al ____ (b) ____ %, a partir de ____ (C) ____, menos cualquier cantidad que haga falta para pagar el costo de:
 - 1) el arriendo impagado;
 - 2) los daños que no se deban al uso y desgaste normales y que no figuren en el Informe de Inspección de la Vivienda;
 - 3) los cobros por demoras en el pago del arriendo y por los cheques rechazados, según lo descrito en el párrafo 5; y
 - 4) los cobros por llaves sin devolver, según lo descrito en el párrafo 9.
- d. El Propietario acuerda que devolverá la cantidad calculada en el párrafo 8c dentro de los ____ (D) ____ días siguientes a la fecha en que el Inquilino se haya mudado permanentemente de la vivienda, haya devuelto la posesión de la Vivienda al Propietario, y le haya dado su nueva dirección al Propietario. El Propietario también entregará al Inquilino una lista por escrito de los cobros que se sustrajeron del

monto del depósito. Si el inquilino no estuviere de acuerdo con el Propietario en relación con las cantidades descontadas y pide reunirse con el Propietario, éste conviene en que se reunirá con el inquilino y tratará extraoficialmente de los cobros con los que el Inquilino no esté de acuerdo.

- e. Si la vivienda está arrendada por más de una persona, los Inquilinos convienen en que acordarán entre ellos los pormenores del reparto de cualquier reembolso. El Propietario pagará el reembolso a todo Inquilino que figure en el Párrafo 1 de este Acuerdo.
- f. El Inquilino entiende que el Propietario no utilizará el depósito de garantía como pago del último mes de arriendo ni para sufragar los gastos de reparaciones que deba el Inquilino de conformidad con el párrafo 11.

9. Llaves y cerraduras:

El Inquilino conviene en no instalar rejas ni cerraduras adicionales o diferentes en ninguna puerta o ventana de la vivienda sin el permiso escrito del Propietario. Si el Propietario aprueba la solicitud del Inquilino de instalar esas cerraduras, el Inquilino conviene en que entregará al Propietario una llave por cada cerradura. Al finalizar el presente Contrato, el Inquilino conviene en que devolverá todas las llaves de la vivienda al Propietario. El Propietario podrá cobrar \$ _____ al Inquilino por cada llave que no se devuelva.

10. Mantenimiento

a. El Propietario conviene en:

- 1) limpiar regularmente todas las áreas comunes del conjunto de viviendas;
- 2) mantener las áreas comunes y las instalaciones en condiciones seguras;
- 3) tomar las medidas necesarias para la recolección y eliminación de la basura y otros desechos;
- 4) mantener todo el equipo y los artefactos domésticos en buenas condiciones de seguridad y funcionamiento;
- 5) efectuar las reparaciones necesarias con prontitud razonable;
- 6) mantener las luces exteriores en buen estado de funcionamiento;
- 7) utilizar un servicio de exterminio de plagas;
- 8) hacer el mantenimiento del terreno y de los arbustos.

b. El Inquilino conviene en:

- 1) mantener limpia la vivienda;
- 2) utilizar todos los artefactos domésticos, dispositivos y equipos de manera segura y solamente para los fines previstos;
- 3) no esparcir desperdicios en los terrenos ni en las áreas comunes del conjunto de viviendas;
- 4) no destruir, estropear, dañar ni quitar ninguna parte de la vivienda, de las áreas comunes ni de los terrenos del conjunto de viviendas;
- 5) avisar con prontitud al Propietario de cualquier defecto en la plomería, los dispositivos, los artefactos domésticos, el equipo de calefacción y aire acondicionado o cualquier otra parte de la vivienda o de alguna instalación conexas;
- 6) sacar de la vivienda la basura y cualquier otro desecho de manera limpia y segura.

11. Daños:

Siempre que ocurra algún daño por descuido, utilización inadecuada o negligencia de parte del Inquilino, su familia o sus visitantes, el Inquilino acepta pagar:

- a. el costo de todas las reparaciones en el plazo de 30 días a partir de recibir la exigencia del Propietario de que pague las reparaciones; y
- b. el arriendo mientras la vivienda esté dañada, pueda habitarse o no la vivienda. El Inquilino entiende que HUD no hará pagos por ayuda para ningún período en el que la vivienda no esté en condiciones de habitabilidad. Para cualquiera de esos períodos, el Inquilino acepta pagar el arriendo al precio del mercado aprobado por HUD y no el arriendo que usualmente paga el Inquilino, el cual figura en el párrafo 3 de este Contrato.

12. Restricciones a las modificaciones

No se hará ninguna modificación, adición ni mejora en los locales sin el consentimiento previo, por escrito, del Propietario. El Propietario conviene en que hará una adaptación razonable en caso de discapacidad de un Inquilino, que por lo demás reúna las condiciones para serlo; entre otras, el Propietario podrá efectuar cambios en los reglamentos, normas o procedimientos, así como realizar y pagar las modificaciones estructurales que se hagan a una vivienda o a las áreas comunes. No se podrá exigir al Propietario que haga adaptaciones que constituyan una modificación

fundamental del programa del Propietario o que plantearían cargas financieras y administrativas considerables. Véanse las normas en 24 CFR (Código de los Reglamentos Federales), Parte 8. Además, si una modificación estructural solicitada representa una carga financiera y administrativa considerable, el Propietario podrá permitir al Inquilino que haga la modificación y la pague de conformidad con la Ley de Vivienda Justa (*Fair Housing Act*).

13. Restricciones generales:

El Inquilino deberá vivir en la Vivienda y ésta deberá ser el único lugar de residencia del Inquilino. El Inquilino deberá utilizar el local sólo como su residencia privada y la de las personas nombradas en el documento *Certificación y Recertificación de Idoneidad del Inquilino*. El Inquilino conviene en que permitirá a otras personas residir en la Vivienda solamente después de obtener la aprobación por escrito del Propietario. El Inquilino conviene en que no:

- a. subarrendará ni cederá la vivienda, ni ninguna parte de ella;
- b. utilizará la vivienda para fines ilícitos;
- c. participará en actividades ilícitas en la vivienda, las áreas comunes ni los terrenos del conjunto de viviendas ni las permitirá;
- d. tendrá animales de compañía ni animales de ningún tipo en la vivienda sin el permiso previo y por escrito del Propietario, pero el Propietario permitirá al Inquilino tener un animal que le sea razonablemente necesario por motivo de su discapacidad, y permitirá que los visitantes discapacitados estén acompañados de animales si los necesitan por motivo de sus discapacidades; ni
- e. hará ni permitirá ruidos o actos que perturben los derechos o la comodidad de los vecinos. El Inquilino conviene en mantener el volumen de cualquier radio, fonógrafo, televisor o instrumento musical en un nivel que no moleste a los vecinos.

14. Reglamentos:

El Inquilino conviene en obedecer el Reglamento de la Casa que forma el Anexo 3 a este Contrato. El Inquilino conviene en obedecer las otras normas que se establezcan después de la fecha de entrada en vigencia del Contrato si:

- a. las mismas están relacionadas razonablemente con la seguridad, cuidados y limpieza del edificio, así como con la seguridad, comodidad y conveniencia de los Inquilinos; y
- b. si el Inquilino recibe una notificación por escrito de la norma propuesta, por lo menos con 30 días de anticipación antes de que la misma se ponga en vigencia.

15. Recertificaciones periódicas:

Todos los años, alrededor del ____ (A) ____ día de ____ (B) ____, el Propietario pedirá al Inquilino que notifique cuáles son los ingresos y la composición de la familia del Inquilino y que proporcione cualquier otra información exigida por HUD para los fines de determinar cuál será el monto del arriendo del Inquilino y el pago de ayuda, si lo hubiere. El Inquilino conviene en proporcionar solamente información exacta y hacerlo en la fecha especificada en la solicitud del Propietario. El Propietario verificará la información del Inquilino y una vez verificada, la utilizará para volver a calcular el monto del arriendo que deberá pagar el Inquilino y del pago de ayuda, si lo hubiere.

a. Si el Inquilino no presenta la recertificación exigida en la fecha especificada en la solicitud del Propietario, el Propietario podrá imponer las sanciones que se mencionan más abajo. El Propietario podrá poner en práctica estas sanciones sólo de conformidad con los procedimientos administrativos y los plazos especificados en los reglamentos, manuales e instrucciones de HUD relacionados con la administración de los programas de subsidios multifamiliares.

- 1) Exigir al Inquilino que pague por la vivienda un arriendo más alto, que haya aprobado HUD, conforme a los precios del mercado.
- 2) Aplicar cualquier aumento en el arriendo resultante de la recertificación sin dar la notificación anticipada de 30 días que de otra manera se exigiría, conforme a lo estipulado en el párrafo 4 de este Contrato.

b. El Inquilino podrá solicitar una reunión con el Propietario para tratar de cualquier cambio en el arriendo o en el pago de ayuda resultante de la recertificación. Si el Inquilino solicita esa reunión, el Propietario acepta reunirse con el Inquilino y conversar acerca de cómo se calcularon el arriendo que el Inquilino deberá pagar y el pago de ayuda, si lo hubiere.

16. Notificación de los cambios que ocurran entre las recertificaciones periódicas.

a. Si ocurriera alguno de los siguientes cambios, el Inquilino acuerda notificar de inmediato al Propietario.

- 1) Algún familiar se muda de la vivienda.
- 2) Algún familiar adulto que figuraba como desempleado en la certificación o recertificación más reciente, encuentra empleo.
- 3) Los ingresos globales de la familia aumentan en \$200 mensuales o más.

b. El Inquilino podrá notificar cualquier disminución en el ingreso o cualquier cambio en otros factores que se toman en cuenta para calcular el arriendo que ha de pagar. A menos que el Propietario tenga la confirmación de que la disminución en el ingreso o los cambios en otros factores durarán menos de un mes, el Propietario

verificará la información y hará la reducción correspondiente en el arriendo. Sin embargo, si se prevé que los ingresos del Inquilino se restablecerán, total o parcialmente, en el plazo de dos meses, el Propietario podrá retrasar la certificación hasta que se conozca el nuevo monto de los ingresos, pero la reducción en el arriendo será retroactiva y el Propietario no podrá desalojar al Inquilino por falta de pago del arriendo vencido durante el período comprendido entre la reducción notificada de los ingresos y la conclusión de la certificación. El Inquilino tendrá treinta días para pagar después de haber recibido la notificación por escrito de cualquier arriendo vencido durante el plazo descrito anteriormente; de lo contrario, el Propietario podrá desalojarlo por falta de pago del arriendo. (Modificado, 22 de marzo de 1989).

- c. Si el Inquilino no le comunica al Propietario estos cambios provisionales, el Propietario podrá aumentar el arriendo del Inquilino hasta el monto del arriendo aprobado por HUD, conforme a los precios del mercado. Pero el Propietario podrá hacerlo sólo de conformidad con los plazos y los procedimientos administrativos estipulados en los reglamentos, manuales e instrucciones de HUD acerca de la administración de los programas de subsidios multifamiliares.
- d. El Inquilino podrá solicitar una reunión con el Propietario para saber el efecto que tuvieron en su arriendo o en el pago de ayuda, si lo hubiere, los cambios en su ingreso u otros factores. Si el Inquilino solicita esa reunión, el Propietario la aceptará y explicará al Inquilino cómo se calcularon el arriendo que el Inquilino deberá pagar y el pago de ayuda, si lo hubiere.

17. Eliminación del subsidio:

- a. El Inquilino entiende que la ayuda que se le ofrece puede cesar cuando ocurran algunos de los supuestos indicados en los incisos 1 y 2 que figuran posteriormente. La rescisión de la ayuda significa que el Propietario podrá asignarle la ayuda a otro Inquilino y que el arriendo del Inquilino se volverá a calcular. Además, si se suprime la ayuda al Inquilino por el motivo 1) expuesto a continuación, se exigirá al Inquilino que pague por esa vivienda el arriendo estipulado por HUD, conforme al precio del mercado.

1) El Inquilino no entrega al Propietario los datos o los informes exigidos conforme al párrafo 15 ó 16 en el plazo de 10 días corridos a partir de la recepción de la notificación enviada por el Propietario de su intención de suprimir el pago de ayuda que percibía el Inquilino.

2) La cantidad que se exigiría al Inquilino como pago del arriendo y los servicios públicos de conformidad con las normas y reglamentos de HUD equivale al Arriendo Bruto Familiar que figura en el Anexo 1.

- b. El Propietario conviene en enviar al Inquilino una notificación, por escrito, de la rescisión propuesta. En la notificación se informará al Inquilino que, durante los 10 días corridos que siguen a la fecha de la notificación, podrá solicitar una reunión con el Propietario para conversar sobre la supresión propuesta de la ayuda. Si el Inquilino solicita una reunión para hablar de la supresión propuesta de la ayuda, el Propietario aceptará reunirse con el Inquilino.
- c. La eliminación de la ayuda no afectará a los otros derechos del Inquilino estipulados en el presente contrato, entre ellos, el derecho a ocupar la vivienda. La ayuda podrá reanudarse si el Inquilino presenta los datos sobre sus ingresos o cualquier otra información que pudieran exigir los procedimientos del HUD, el Propietario determina que el Inquilino puede optar por la ayuda y si se dispone de esa ayuda.

18. Obligación del Inquilino de reembolsar cualquier diferencia:

Si el Inquilino presenta información falsa en una solicitud, certificación o pedido de ajuste provisional o no notifica cambios provisionales en el ingreso familiar o en otros factores, según lo estipula el párrafo 16 de este Contrato y, en consecuencia, se le cobra un arriendo más bajo que la cantidad exigida por las fórmulas de arriendo aplicadas por HUD, el Inquilino conviene en reembolsar al Propietario por la diferencia entre el arriendo que debería haber pagado y el arriendo que en realidad pagó. El Inquilino no estará obligado a reembolsar al Propietario por pagos menores a los estipulados si estos pagos menores fueron consecuencia exclusiva de que el Propietario no siguiera los procedimientos de HUD para calcular el arriendo o el pago de ayuda.

19. Tamaño de la vivienda:

El Inquilino entiende que HUD exige que el Propietario asigne las viviendas conforme al tamaño de la familia y a la edad y el sexo de los familiares. Si el Inquilino puede o pudiera optar por una vivienda de tamaño diferente y ésta llega a estar a disposición, el Inquilino conviene en:

- a. mudarse en el plazo de los 30 días que sigan a la notificación del Propietario de que la vivienda del tamaño que se necesita está disponible en el conjunto de viviendas; o
- b. permanecer en la misma vivienda y pagar el arriendo aprobado por HUD conforme al mercado.

20. Acceso por el Propietario:

El Propietario conviene en entrar a la vivienda solamente a horas razonables, avisar con una anticipación adecuada de su intención de

entrar a la vivienda, y de entrar a la vivienda solamente después de haber recibido el consentimiento correspondiente del Inquilino, excepto si alguna situación de emergencia hace imposible la notificación anticipada o excepto en los casos estipulados en el párrafo (c) que figura a continuación.

a. El Inquilino conviene en permitir al Propietario, a sus agentes o a otras personas autorizadas por el Propietario, la entrada a la vivienda para fines de hacer reparaciones razonables e inspecciones periódicas.

b. Después de que el Inquilino haya anunciado su intención de mudarse, el Inquilino conviene en que permitirá al Propietario que muestre la vivienda a posibles inquilinos a horas razonables.

c. Si el Inquilino se muda antes de que se rescinda este Contrato, el Propietario podrá entrar a la vivienda para decorarla, remodelarla, modificarla o prepararla de cualquier otro modo para volver a arrendarla.

21. Se prohíbe la discriminación:

El Propietario conviene en que no discriminará de ninguna forma por motivos de raza, color, religión, creencias, país de origen, sexo, edad, situación familiar, ni discapacidad.

22. Cambio en el Contrato de Arrendamiento:

El Propietario podrá, con la aprobación previa de HUD, modificar los períodos y las condiciones de este Contrato. Todo cambio entrará en vigencia solamente al finalizar el primer período o un período sucesivo. El Propietario deberá informar al Inquilino de todo cambio y deberá ofrecer al Inquilino un nuevo Contrato o una modificación al Contrato existente. El Inquilino deberá recibir la notificación por lo menos sesenta (60) días antes de la fecha propuesta de entrada en vigor del cambio. El Inquilino podrá aceptar los nuevos períodos y condiciones al firmar el nuevo Contrato o la enmienda al Contrato existente y devolverlo al Propietario. El Inquilino podrá rechazar los nuevos períodos y condiciones, informando al Propietario por escrito que se propone terminar el contrato de arrendamiento. El Inquilino deberá enviar este aviso por lo menos treinta (30) días antes de que entre en vigor el cambio propuesto. Si el Inquilino no acepta el Contrato modificado, el Propietario podrá exigir al Inquilino que se mude del conjunto de viviendas, según las disposiciones del párrafo 23.

23. Rescisión del Contrato de Arrendamiento:

a. Para rescindir este Contrato, el Inquilino deberá notificar por escrito al Propietario treinta (30) días antes de la fecha prevista para su mudanza de la Vivienda. Si el Inquilino no anuncia su mudanza con treinta (30) días completos de anticipación, el Inquilino tendrá la obligación de pagar el arriendo hasta el final de los treinta (30) días estipulados para la notificación o hasta la fecha en que la Vivienda se vuelva a alquilar, si esta última fecha es anterior.

b. Toda rescisión de este Contrato por el Propietario deberá realizarse de conformidad con los reglamentos de HUD, las leyes del estado y locales, y las cláusulas de este Contrato.

c. El Propietario podrá rescindir este Contrato por las siguientes razones:

1. el incumplimiento substancial por el Inquilino de los términos del presente Contrato;

2. el incumplimiento substancial por el Inquilino de las obligaciones estipuladas en cualquier ley estatal sobre las relaciones entre propietarios e inquilinos;

3. cualquier actividad delictiva relacionada con estupefacientes o drogas realizada dentro o fuera del local por cualquier inquilino, familiar o huésped, y cualquier actividad de ese tipo que realice en el local cualquier otra persona que esté bajo el control del Inquilino;

4. la determinación, efectuada por el Propietario, de que un familiar consume ilícitamente alguna droga;

5. la determinación, efectuada por el Propietario, de que una tendencia al consumo ilícito de alguna droga afecta a la salud o la seguridad de los otros residentes o al derecho de éstos a disfrutar en paz de sus viviendas;

6. la actividad delictiva realizada por un inquilino, cualquiera de sus familiares, un huésped o cualquier otra persona que esté bajo el control del Inquilino:

a) que amenace la salud o la seguridad de otros residentes o el derecho de éstos a disfrutar en paz de las viviendas (entre ellos, el personal de administración de la propiedad que resida en las viviendas); o

b) que amenace la salud o la seguridad de las personas que vivan en la vecindad inmediata del conjunto de viviendas o el derecho de éstas a disfrutar en paz de sus viviendas.

7. cuando el inquilino se dé a la fuga para evitar algún enjuiciamiento o la custodia o el confinamiento después de haber sido condenado por un acto criminoso o por el intento de cometerlo, que sea delito según las leyes del lugar de donde se

haya fugado, o en el caso del estado de New Jersey, que sea falta grave;

8. si el Inquilino infringe una condición del régimen probatorio o de la libertad bajo fianza conforme a una Ley Federal o Estatal;

9. si el Propietario determina que el consumo abusivo del alcohol o la tendencia a dicho consumo de parte de uno de los familiares es una amenaza para la salud o la seguridad de otros residentes, o para el derecho de éstos a disfrutar en paz de las viviendas;

10. si el Propietario determina que el Inquilino o algún familiar de éste o un huésped u otra persona que esté bajo el control del Inquilino ha participado en la actividad delictiva, sin tener en cuenta si el Inquilino o algún familiar de éste o un huésped o cualquier otra persona bajo el control del Inquilino ha sido detenido o condenado por esa actividad.

d. El Propietario podrá rescindir el presente Contrato por otro motivo justificante, lo que incluye, entre otros, la negativa del Inquilino a aceptar la modificación de este Contrato. Las rescisiones por "otro motivo justificante" sólo entrarán en vigor al final de cualquier período inicial o sucesivo.

Por incumplimiento substancial del Contrato se entiende: 1) una o más infracciones substanciales del Contrato de Arrendamiento; 2) infracciones repetidas menores del Contrato que a) alteran la calidad de vida en el conjunto de viviendas; b) influyen negativamente en la salud o la seguridad de alguna persona o en el derecho de todo inquilino a disfrutar tranquilamente de las viviendas arrendadas y de las instalaciones afines del conjunto de viviendas, c) dificultan la administración del conjunto de viviendas, o d) tienen un efecto financiero negativo sobre el conjunto de viviendas; 3) el Inquilino no proporciona oportunamente toda la información solicitada acerca de los ingresos y la composición de su familia, o de los factores de idoneidad para optar a la Vivienda (esto último incluirá, entre otros, el incumplimiento de los requisitos de dar a conocer y comprobar los números de Seguridad Social, o de firmar y presentar formularios de consentimiento para la obtención de datos acerca de sueldos y reclamaciones de las entidades estatales de recopilación de información sobre salarios), y 4) impago del arriendo o de cualquier otra obligación financiera que adeude de conformidad con el Contrato de Arrendamiento, una vez transcurrido cualquier período de gracia conforme a la ley del estado. El pago del arriendo o de cualquier otra obligación financiera después de la fecha de vencimiento de conformidad con el Contrato de Arrendamiento, pero dentro del período de gracia conforme a la ley del estado, constituye una infracción menor.

e. Si el Propietario propone rescindir el Contrato, el Propietario conviene en enviar al Inquilino una notificación escrita donde se estipulen los justificantes para la rescisión propuesta. Si el Propietario pone fin a este Contrato por "otro motivo justificante", la notificación de rescisión deberá enviarse por correo al Inquilino y entregada a mano en la vivienda en la forma exigida por HUD, al menos

con 30 días de anticipación a la fecha en que el Inquilino debería mudarse de la vivienda y de conformidad con los requisitos estipulados por la ley del estado. Las notificaciones de rescisiones propuestas por otras razones deberán darse de conformidad con el plazo estipulado en las leyes locales y del estado. Todo período de notificación exigido por HUD podrá correr al mismo tiempo que cualquier período de notificación estipulado por la ley local o del estado. Todas las notificaciones de rescisión deberán:

- especificar la fecha en que este Contrato será rescindido;
- enunciar los fundamentos de la rescisión con suficiente detalle para que el Inquilino prepare una defensa;
- anunciar al Inquilino que dispone de 10 días en los cuales podrá tratar con el Propietario la rescisión propuesta del contrato de arrendamiento. Ese período de 10 días empezará a correr en la fecha en que la notificación se entregue a mano en la vivienda o al día siguiente del envío de la notificación por correo, si ésta es anterior. Si el Inquilino solicita la reunión, el Propietario conviene en hablar con el Inquilino sobre la rescisión propuesta; e
- informar al Inquilino de su derecho de oponerse a la medida en los tribunales.

f. Si se entabla un procedimiento de desalojo, el Propietario acuerda fundamentar la medida solamente en las razones establecidas en la notificación de rescisión exigida por el párrafo e.

24. Peligros:

El Inquilino no deberá realizar, ni permitir que lo realice su familia ni sus huéspedes, cualquier acto peligroso ni hacer nada que aumente las primas de seguro del conjunto de viviendas. Un acto de esa naturaleza constituye un incumplimiento substancial. Si la Vivienda sufriere algún deterioro por fuego, vientos o lluvia a tal grado que ya no fuera habitable y que el daño no lo haya causado ni empeorado el Inquilino, el Inquilino será responsable del arriendo solamente hasta la fecha en que ocurrió la destrucción. El arriendo dejará de cobrarse mientras la Vivienda no haya sido reparada de forma que quede en condiciones de habitabilidad.

25. Penas por presentar información falsa

Se considera incumplimiento substancial la presentación a sabiendas de información falsa al Propietario relacionada con los ingresos u otros factores que se toman en consideración para determinar la idoneidad del Inquilino y el arriendo que pagará; en ese caso, el Contrato queda sujeto a rescisión. Además, el Inquilino se expone a las penas previstas en la ley federal, las cuales comprenden multas de hasta \$10.000 y encarcelamiento hasta por cinco años.

26. Contenido de este Contrato:

Este Contrato y sus anexos forman la totalidad del contrato entre el Propietario y el Inquilino en relación con la Vivienda. Si algún tribunal resuelve que una disposición en particular de este Contrato carece de validez o es ilegal, los demás términos del mismo permanecerán vigentes y tanto el Propietario como el Inquilino seguirían obligados por dichos términos.

27. Anexos a este Contrato

El Inquilino certifica que ha recibido un ejemplar de este Contrato y de los siguientes Anexos al mismo y que entiende que estos Anexos forman parte de este Contrato.

- a. Anexo N° 1: Certificación y recertificación de la idoneidad del Inquilino. (Certificación 59)
- b. Anexo N° 2: Informe de Inspección de la Vivienda
- c. Anexo N° 3: Reglamento de la Casa (si lo hubiere).

28. Derecho de los Inquilinos a asociarse: El Propietario conviene en permitir al Inquilino y a los promotores de la asociación de inquilinos a llevar a cabo en la propiedad las actividades relacionadas con el establecimiento o funcionamiento de una asociación de inquilinos establecida de conformidad con los requisitos de HUD.

29. Verificación de los ingresos del Inquilino: El Inquilino deberá proporcionar sin demora al Propietario cualquier carta u otra notificación que envíe HUD a un familiar que dé información relativa al monto o a la verificación de los ingresos familiares, de conformidad con los requisitos de HUD.

30. El Contrato de Arrendamiento terminará automáticamente si el contrato de Ayuda para la Vivienda conforme a la sección 8 se rescinde por cualquier razón.

31. Firmas:

INQUILINO

POR:

1. _____ / ____ / ____ / ____

Fecha de la firma

2. _____ / ____ / ____ / ____

Fecha de la firma

3. _____ / ____ / ____ / ____

Fecha de la firma

PROPIETARIO

POR:

1. _____ / ____ / ____ / ____

Fecha de la firma

Apéndice 4-B
Contrato modelo de arrendamiento para la Sección
202/8
o la Sección 202 (Contratos de ayuda a grupos de
viviendas) (PAC, por su sigla en inglés)

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO (HUD)

Nombre del Grupo de viviendas _____

Número del Grupo de viviendas HUD _____

Modelo de Contrato de Arrendamiento para utilización de conformidad con:

1) La Sección 202 Programa de Vivienda para Personas de la Tercera Edad o Discapacitados, junto con la Sección 8 Programa de Pagos de Ayuda para Vivienda; y 2) la Sección 202 Programa para Personas y Familias de Discapacitados No pertenecientes a la Tercera Edad, junto con la Sección 162 sobre Ayuda y Contratos de Ayuda a Grupos de Viviendass.

Este Contrato hecho y firmado el ____ día de _____ de 20____, entre
_____, como PROPIETARIO,
y _____, como INQUILINO.

SE HACE CONSTAR:

POR CUANTO, el PROPIETARIO es el Deudor hipotecario de conformidad con una hipoteca que cubre el grupo de viviendas donde está situada la que de aquí en adelante se designará como la Vivienda, que garantiza un préstamo hecho por el Secretario de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por su sigla en inglés) (designado de aquí en adelante como “el Secretario”) según lo previsto en la Sección 202 de la Ley de Vivienda de 1959, enmendada, y

POR CUANTO, el PROPIETARIO ha firmado un Contrato de Pagos de Ayuda para Vivienda (HAP, por su sigla en inglés) con el Secretario, o el PROPIETARIO ha firmado un Contrato de Ayuda para Grupos de Viviendas (PAC, por su sigla en inglés) con el Secretario, (TACHE EL CONTRATO QUE NO CORRESPONDA), y

POR CUANTO, de conformidad con un Contrato Reglamentario firmado entre el PROPIETARIO y el Secretario, el PROPIETARIO ha convenido en limitar la ocupación del grupo de viviendas a personas y familias de la tercera edad o discapacitadas según se define en la Sección 202 de la Ley de Vivienda de 1959, y en su enmienda, y las normas pertinentes de HUD a tenor de los criterios para determinar si los INQUILINOS pueden optar a ser admitidos en las viviendas de la Sección 8 con derecho a ayuda y condiciones de ocupación continua de acuerdo con los términos y disposiciones del Contrato HAP, o las normas HUD pertinentes, de acuerdo a los criterios para determinar si los INQUILINOS pueden optar a ser admitidos a las viviendas de la Sección 162 con derecho a ayuda y condiciones de ocupación continua según lo estipulan los términos y las disposiciones del PAC, (TACHE LAS NORMAS QUE NO CORRESPONDAN); y

POR CUANTO, el PROPIETARIO ha determinado que el INQUILINO puede optar a pagar menos que el arriendo previsto en el contrato de la vivienda descrita,

POR LO TANTO,

1. El PROPIETARIO arrienda al INQUILINO, y el INQUILINO arrienda del PROPIETARIO la vivienda del grupo de viviendas conocida como

por un plazo de un año a partir del ____ día de _____ de 20____,

que terminará el ____ día de _____ de 20____.

2. El monto total del arriendo (Arriendo según el Contrato) será de \$ _____ mensuales.
3. El monto total del arriendo mencionado en el Párrafo 2, precedente, deberá incluir los siguientes servicios públicos:

(Si el monto total del arriendo incluye todos los servicios, escriba "TODOS"; si los INQUILINOS pagan algunos o parte de los servicios públicos, agregue el párrafo siguiente como 3a)

El monto total del arriendo estipulado aquí no incluye el costo de los siguientes servicios públicos, para los cuales la Asignación por Servicios Públicos es de \$ _____.

Los costos por dichos servicios los pagará directamente el INQUILINO a la compañía o compañías de servicios públicos que prestan el o los servicios. Si la Asignación por Servicios Públicos es mayor que la parte que debe pagar el INQUILINO del gasto total por la vivienda de acuerdo al plan y los criterios aprobados por HUD, el PROPIETARIO pagará al INQUILINO esa cantidad excedentaria a nombre del Gobierno una vez que reciba los fondos de HUD para esa finalidad. (Nota: La Asignación por Servicios Públicos no podrá aplicarse a los inquilinos que no correspondan a la Sección 8).

4. Cuando el servicio de comidas sea una condición de la ocupación de la vivienda, el cobro por esas comidas será de \$ _____ mensuales, y se hará un contrato obligatorio de comidas que formará parte de este contrato de arrendamiento.

5. Del monto total del arriendo, la cantidad de \$ _____ será pagadera por HUD, o según sus instrucciones, como pagos de ayuda para vivienda o pagos de ayuda al grupo de viviendas (TACHE LOS PAGOS QUE NO CORRESPONDAN) a nombre del INQUILINO, y \$ _____ serán pagaderos por el INQUILINO. Estas cantidades estarán sujetas a modificaciones debido a cambios en los requisitos de HUD, en el ingreso familiar del INQUILINO, en la composición de su familia, o en la magnitud de gastos médicos excepcionales, o de otros gastos inusitados, de conformidad con los planes y criterios fijados por HUD; o debido a un ajuste por HUD de cualquier Asignación por Servicios Públicos pertinente. Cualquiera de estos cambios entrará en vigencia a partir de la fecha estipulada en una notificación al INQUILINO. (Nota: Este párrafo no se aplicará a los inquilinos que no correspondan a la Sección 8).

6. La contribución del INQUILINO al arriendo vencerá el primer día de cada mes y será pagadera en esa fecha o antes al PROPIETARIO en _____, o a la persona o personas en los lugares que ocasionalmente él designe por escrito.

7. En el momento de la firma de este Contrato se exigirá un depósito de garantía de \$50 o un monto igual a un mes del pago total que efectúa el INQUILINO, si esta cifra fuera mayor. En consecuencia, el INQUILINO efectúa según lo aquí estipulado, un depósito de \$ _____ para cubrir cualquier daño, excepto el que se deba al uso y el desgaste normales hechos a la vivienda por el INQUILINO, su familia, huéspedes o agentes; y conviene en pagar cuando reciba la factura la cantidad total por esos daños de manera que el depósito permanezca intacto. Una vez terminado este Contrato de Arrendamiento, se devolverá el depósito al INQUILINO, o bien los fondos se destinarán a cualquier daño o pago vencido y que aún esté pendiente. El PROPIETARIO deberá acatar todas las leyes locales y del estado relativas al pago de intereses sobre depósitos de garantía.

8. El Propietario no discriminará contra el INQUILINO de ninguna forma por motivos de raza, color, religión, creencias, país de origen, sexo, edad, situación familiar, ni discapacidad.

9. A menos que se rescinda o se modifique según lo que aquí se dispone, este Contrato se renovará automáticamente por periodos sucesivos de un mes cada uno y el monto del arriendo será el mencionado, sujeto a los ajustes que aquí se estipulan.

a) El INQUILINO podrá rescindir este Contrato al finalizar el primer período o cualquier período subsiguiente enviando una notificación por escrito al PROPIETARIO con treinta (30) días de anticipación. En caso de que el PROPIETARIO se encuentre en una situación de incumplimiento substancial con respecto a este Contrato, el INQUILINO podrá, de conformidad con la ley del estado, rescindir este Contrato avisándole al PROPIETARIO por escrito.

b) El derecho del PROPIETARIO de rescindir este Contrato se rige por la regla 24 del Código de los Reglamentos Federales (CFR) Parte 247. El Reglamento de HUD establece que el PROPIETARIO puede rescindir este Contrato solamente bajo las siguientes circunstancias:

1) El PROPIETARIO podrá rescindir este Contrato, con fecha de entrada en vigor al final del período inicial de arriendo o de cualquier período sucesivo, enviando al INQUILINO una notificación en la forma indicada en el párrafo g) que figura más abajo, para anunciarle que el período de este Contrato no se renovará y que, por ende, este Contrato queda rescindido. Esta rescisión deberá basarse bien sea en incumplimiento substancial con este Contrato, o en que el INQUILINO haya dejado de cumplir obligaciones importantes establecidas en cualquier ley del estado sobre propietarios o inquilinos, o por otra causa justificada. Cuando la rescisión del arrendamiento se base en alguna otra causa justificada, la notificación de rescisión deberá estipularlo así, al final de un período y de acuerdo a las disposiciones de rescisión de este Contrato, pero en ningún caso antes de los treinta (30) días que siguen a la recepción por el INQUILINO de la notificación. En los casos en que la notificación de rescisión se fundamente en incumplimiento substancial con este Contrato o en dejar de cumplir obligaciones substanciales estipuladas en una ley del estado sobre propietarios e inquilinos, el lapso que deberá transcurrir entre la recepción de la notificación por el INQUILINO y la rescisión se hará de acuerdo a la oración anterior o a la ley del estado, de estas fechas la que ocurra más tarde.

2) A pesar del subpárrafo 1), siempre que el INQUILINO se encuentre en una situación de incumplimiento substancial con este Contrato, el PROPIETARIO podrá, de conformidad con la ley del estado y el Reglamento de HUD, rescindir este Contrato mediante notificación al INQUILINO de la forma indicada en el párrafo g), que figura más adelante.

c) Si el INQUILINO no desocupa la vivienda en la fecha de entrada en vigor de la rescisión de este Contrato, el PROPIETARIO podrá iniciar todas las acciones judiciales establecidas por la ley local o del estado para el desalojo del INQUILINO, y de acuerdo con los requisitos del Reglamento HUD.

d) Por incumplimiento substancial del Contrato se entiende: 1) una o más infracciones substanciales del Contrato de Arrendamiento; 2) infracciones repetidas menores del Contrato que alteran la calidad de vida en el conjunto de viviendas, influyen negativamente en la salud o la seguridad de alguna persona o en el derecho de todo inquilino a disfrutar tranquilamente de la vivienda arrendada y de las instalaciones afines del conjunto de viviendas, dificultan la administración del conjunto de viviendas o tienen un efecto financiero negativo sobre él, o 3) el INQUILINO no proporciona oportunamente toda la información solicitada acerca de los ingresos y la composición de su familia, o de los factores de idoneidad para optar a la Vivienda (esto último incluirá, entre otros, el incumplimiento de los requisitos de dar a conocer y comprobar los números de Seguridad Social, según lo dispuesto en 24 CFR Parte 5, o, a sabiendas, suministrar información incompleta o inexacta). La falta de pago del arriendo o de cualquier otra obligación financiera adeudada de conformidad con este Contrato (o parte de él) más allá de todo periodo de gracia permitido de acuerdo a la ley del estado constituirá una infracción substancial. El pago del arriendo o de cualquier otra obligación financiera después de la fecha de vencimiento de conformidad con este Contrato, pero dentro del período de gracia conforme a la ley del estado, constituirá una infracción menor.

e) La conducta del INQUILINO no podrá considerarse como otra causa justificada a menos que el PROPIETARIO le haya notificado con anticipación al INQUILINO que dicha conducta constituirá de

allí en adelante un fundamento para la rescisión de este Contrato. Dicha notificación se hará llegar al INQUILINO en la forma estipulada en el párrafo g), que figura más adelante.

f) La decisión del PROPIETARIO de rescindir este Contrato deberá presentarse por escrito y deberá 1) enunciar que el Contrato quedará rescindido en una fecha especificada en dicho escrito, 2) enunciar las razones que motivan la decisión del PROPIETARIO con suficiente detalle de tal forma que el INQUILINO pueda preparar una defensa, 3) advertir al INQUILINO que si permanece en la Vivienda arrendada en la fecha especificada para la rescisión, el PROPIETARIO podrá tratar de hacer cumplir la rescisión sólo mediante el inicio de una acción judicial en cuyo momento el INQUILINO podrá presentar una defensa, y 4) la notificación se entregará al INQUILINO de la forma indicada por el párrafo g) que sigue.

g) La notificación de rescisión del PROPIETARIO se hará mediante 1) el envío de una carta por correo de primera clase, debidamente franqueada y dirigida al INQUILINO a su dirección en el grupo de viviendas, con una dirección adecuada para el remitente, y 2) la entrega de una copia de dicha notificación a cualquier persona adulta que abra la puerta en la vivienda arrendada. Si nadie abre la puerta, se dejará la notificación deslizando debajo o a través de la puerta, si fuese posible, o se colocará la nota sobre la puerta. No se considerará que la entrega de la notificación ha ocurrido realmente hasta tanto no se hayan hecho las dos notificaciones previstas aquí. La fecha en la que se considera que el INQUILINO recibió la notificación será la fecha en que se envíe la carta por correo de primera clase mencionada en la cláusula 1) del presente Contrato, o la fecha en que la notificación estipulada en la cláusula 2) sea debidamente entregada, si la segunda fuera posterior.

h) El PROPIETARIO podrá, con la aprobación previa de HUD, modificar los términos y las condiciones de este Contrato, con entrada en vigor al finalizar el período inicial o uno sucesivo, entregando una notificación apropiada al INQUILINO, junto con la oferta de un Contrato modificado o de un anexo que modifica el Contrato existente. Todo aumento en el arriendo se registrará en todos los casos por 24 CFR Parte 245 y otros reglamentos pertinentes de HUD. Esta notificación y la oferta se harán llegar al INQUILINO en la forma indicada en el párrafo g) y deberá ser recibida por el INQUILINO (según se define en el párrafo g) por lo menos 30 días antes de la última fecha en la que el INQUILINO tiene derecho a rescindir el arrendamiento sin estar obligado por los términos y condiciones codificados. El INQUILINO podrá aceptar la modificación firmando el Contrato modificado propuesto o el anexo, o podrá rechazarla enviando al PROPIETARIO notificación escrita por lo menos treinta (30) días antes de la fecha en que el INQUILINO se propone rescindir el arrendamiento. La notificación de rescisión del INQUILINO se hará llegar mediante el envío de una carta por correo de primera clase, debidamente franqueada y dirigida al PROPIETARIO a su dirección.

i) El PROPIETARIO podrá rescindir este Contrato por las siguientes razones:

1. actividad delictiva relacionada con drogas realizada en la vivienda o cerca de ella, por cualquier inquilino, miembro de la familia o huésped, y cualquier actividad de ese tipo que realice en la vivienda cualquier otra persona que esté bajo el control del Inquilino;

2. determinación efectuada por el PROPIETARIO de que un miembro de la familia está utilizando ilegalmente alguna droga;

3. determinación efectuada por el PROPIETARIO de que un patrón de uso ilegal de una droga interfiere con la salud, la seguridad, o con el derecho de otros residentes a disfrutar en paz de la vivienda;

4. actividad delictiva realizada por un inquilino, cualquier miembro de la familia del INQUILINO, un huésped o cualquier otra persona que esté bajo el control del INQUILINO que:

a) amenace la salud, la seguridad o el derecho de otros residentes a disfrutar en paz de la vivienda (incluso del personal que administra la propiedad y vive en la vivienda); o

b) amenace la salud, la seguridad, o el derecho que tienen a disfrutar en paz de su residencia las personas que viven en la cercanía inmediata de la vivienda;

5. si el Inquilino está huyendo para evitar una acción penal, detención o confinamiento después de haber sido declarado culpable, por haber cometido un delito, o por intento de cometer un delito, que sea una falta de acuerdo a las leyes del lugar de donde está huyendo la persona, o que en el caso del estado de New Jersey sea una falta muy grave; o

6. si el Inquilino está infringiendo una condición de libertad condicional de acuerdo a una ley federal o del estado;

7. determinación hecha por el Propietario de que el abuso o el patrón de abuso del alcohol por uno de los miembros de la familia es una amenaza para la salud, la seguridad o el derecho de otros residentes a disfrutar en paz de la vivienda

8. si el PROPIETARIO determina que el Inquilino, algún miembro de su familia, un huésped u otra persona que esté bajo el control del INQUILINO ha participado en alguna actividad delictiva, independientemente de si el INQUILINO, cualquier miembro de la familia del INQUILINO, un huésped o cualquier otra persona bajo su control ha sido detenida o declarada culpable por esa actividad.

10. El INQUILINO conviene en que el ingreso familiar, la composición de la familia y otros requisitos para optar a la vivienda se considerarán obligaciones substanciales de su arrendamiento con respecto al monto que estará obligado a pagar y a su derecho de ocupación, y que anualmente se hará una recertificación del ingreso destinada al PROPIETARIO a partir de la fecha de este Contrato de Arrendamiento de conformidad con las normas y los requisitos de HUD. (Nota: Este párrafo no se aplicará a los inquilinos que no pertenecen a la Sección 8).

11. El INQUILINO conviene en que su parte del pago del arriendo mensual estará sujeta a ajustes por el PROPIETARIO para reflejar cambios en el ingreso que se revelan en toda recertificación del ingreso del INQUILINO, y el INQUILINO acepta quedar obligado por dicho ajuste. El PROPIETARIO conviene en que anunciará con treinta (30) días de anticipación al INQUILINO cualquiera de estos ajustes, mediante un anexo que pasará a formar parte de este Contrato, y estipulará la cantidad mensual del arriendo ajustado que el INQUILINO tendrá que pagar. (Nota: Este párrafo no se aplicará a los inquilinos que no pertenecen a la Sección 8).

12. El PROPIETARIO y el INQUILINO convienen en que si, una vez efectuada la recertificación, se determina que el ingreso del INQUILINO es suficiente para pagar el arriendo estipulado en el Contrato además de cualquier Asignación por Servicios Públicos, el INQUILINO deberá sufragar esos gastos de vivienda, pero ya no se le exigirá que efectúe certificaciones de ingreso de conformidad con este Contrato de Arrendamiento.

13. El INQUILINO no podrá ceder este Contrato, subarrendar la vivienda, alojar a otras personas que no sean de su familia, ni permitir el uso de la vivienda para ningún propósito diferente al de una vivienda privada destinada exclusivamente al INQUILINO y su familia. El INQUILINO conviene en que residirá en esta vivienda y en que ella será el único lugar de residencia del INQUILINO y de su familia.

14. El INQUILINO acuerda pagar al PROPIETARIO todo arriendo que debería haber pagado pero no lo hizo debido a que: a) suministró datos erróneos en su certificación inicial de ingreso o en su recertificación, o en cualquier otra información suministrada al PROPIETARIO, o: b) no suministró la recertificación de ingresos cuando se le exigió o no entregó la información solicitada por el PROPIETARIO.

15. El INQUILINO por sí mismo y sus herederos, albaceas y administradores convienen en lo siguiente:

a) Pagar el arriendo aquí estipulado con prontitud cuando lo adeude, sin ninguna deducción de ningún tipo, y sin ninguna obligación de parte del PROPIETARIO de exigir el pago del arriendo;

b) Mantener la vivienda en condiciones de limpieza e higiene y cumplir con todas las obligaciones impuestas a los INQUILINOS de conformidad con las disposiciones pertinentes de los códigos de construcción y vivienda que afectan materialmente la salud y la seguridad con respecto a dichos locales y sus anexos, y mantener al PROPIETARIO a salvo de toda multa, sanción y costos por infracciones o incumplimiento por el INQUILINO de alguna de dichas leyes, requisitos o reglamentaciones, y de toda obligación resultante de alguna de esas infracciones o de incumplimiento.

c) No utilizar la vivienda para ningún propósito considerado peligroso por las compañías de seguros que aseguran la vivienda;

d) Si ocurriere algún daño a la propiedad derivado de actos o negligencia del INQUILINO, el INQUILINO deberá reparar esos daños de inmediato por su propia cuenta, y en caso de que el INQUILINO no hiciera esas reparaciones dentro de un lapso razonable después de ocurrido el daño, el PROPIETARIO podrá decidir que hará esas reparaciones y cobrará los costos de las mismas al INQUILINO, quien deberá reembolsar al PROPIETARIO por el costo total de los daños así causados;

e) permitir al PROPIETARIO, a sus agentes, o a cualquier representante de quien tenga una hipoteca sobre la propiedad, o si están autorizados por el PROPIETARIO a los empleados de cualquier contratista, compañía de servicios públicos, entidad municipal, u otros, la entrada a la vivienda con el propósito de efectuar inspecciones, reparaciones y reemplazos razonables;

f) no instalar una lavadora, secadora de ropa, ni un acondicionador de aire en el apartamento sin la aprobación previa del PROPIETARIO; y

g) permitir al PROPIETARIO o sus agentes entablar las acciones legales en caso de alguna infracción o amenaza de infracción por el INQUILINO de alguno de los acuerdos o las disposiciones de este Contrato de Arrendamiento.

16. El INQUILINO está autorizado a tener animales comunes de compañía en su vivienda (sujeto a las disposiciones de 24 CFR Parte 5 y las normas sobre animales de compañía promulgadas de acuerdo a 24 CFR Parte 5). Toda norma sobre animales de compañía promulgada por el PROPIETARIO se anexa al presente Contrato y está incorporada en él. El INQUILINO conviene en acatar estas normas. Una infracción de estas normas puede ser motivo para retirar al animal de la vivienda o rescindir el arrendamiento del INQUILINO (dueño del animal) o para tomar ambas medidas, de conformidad con las disposiciones de 24 CFR Parte 5 y reglamentaciones pertinentes, así como las leyes locales y del estado. Estas reglamentaciones incluyen 24 CFR Parte 5 (Desalojo de Ciertos Grupos de Viviendas Subvencionadas que son Propiedad de HUD) y las disposiciones que rigen la rescisión del arrendamiento de acuerdo a la Sección 8 de pagos por ayuda para vivienda y los programas de pagos por ayuda al grupo de viviendas.

Nota: La Parte 5 Normas sobre animales de compañía no se aplica a un animal utilizado por un INQUILINO o visitante y que es necesario como una adaptación razonable para la discapacidad del INQUILINO o del visitante. A su propia opción, el PROPIETARIO podrá, luego de haber notificado en forma razonable al INQUILINO y durante horas razonables, entrar e inspeccionar la vivienda. La entrada y la inspección se permitirán solamente si el PROPIETARIO ha recibido una queja por escrito, debidamente firmada en la que se alega (o el PROPIETARIO tiene fundamentos razonables para creer) que la conducta o condición de un animal de compañía en la vivienda constituye, de acuerdo a la ley del estado o local aplicable, una molestia o una amenaza a la salud o la seguridad de los ocupantes del grupo de viviendas o de otras personas de la comunidad donde está situado el grupo de viviendas.

Si no hay una autoridad local o del estado (o agente nombrado por una autoridad similar) autorizada de acuerdo a la ley local o del estado pertinente para retirar de la vivienda a un animal de compañía que se vuelve peligroso, presenta síntomas de enfermedad grave o demuestra otro comportamiento que constituye una amenaza inmediata a la salud o la seguridad de los inquilinos en conjunto, el PROPIETARIO podrá entrar a la vivienda (si fuese necesario), retirar al animal, y tomar las medidas con respecto a dicho animal que estén autorizadas de acuerdo a las leyes locales y del estado, lo que podría incluir llevarlo a un establecimiento donde lo alojarán y lo cuidarán por un período no mayor de treinta (30) días. El PROPIETARIO entrará a la vivienda y retirará al animal o tomará otra medida permisible sólo si el PROPIETARIO solicita al INQUILINO (dueño del animal) retirar al animal del grupo de viviendas de inmediato, y el INQUILINO (dueño del animal) se niega a hacerlo, o si el PROPIETARIO no logra comunicarse con el INQUILINO (dueño del animal) para pedirle que lo retire de la vivienda. El costo del establecimiento que se ocupará del animal se pagará de acuerdo a lo dispuesto en 24 CFR Parte 5.

17. El PROPIETARIO conviene en cumplir con todo lo exigido en las leyes federales, locales y del estado pertinentes, incluidos los códigos sanitarios, de vivienda y de construcción y en entregar y mantener la vivienda en condiciones de seguridad, higiene y decencia.

18. El INQUILINO, mediante la firma del presente Contrato, conviene en que la vivienda descrita aquí fue inspeccionada por él y ha recibido su aprobación. El INQUILINO reconoce aquí que dicha vivienda se encuentra en condiciones satisfactorias y que no se pedirá al PROPIETARIO que vuelva a pintar, enlucir ni realizar ningún otro trabajo o servicio que ya se haya realizado para el INQUILINO. El INQUILINO admite que ha inspeccionado la vivienda y determinado que se encuentra en buenas condiciones y puede arrendarse, y conviene en que al final de su contrato de arrendamiento devolverá y entregará dicha vivienda al PROPIETARIO en tan buenas condiciones como la recibió, excepto en lo que resulte del uso y desgaste razonables.

19. No se hará ninguna modificación, adición ni mejora en los locales sin el consentimiento previo, por escrito, del Propietario. El Propietario conviene en que hará una adaptación razonable en caso de discapacidad de un INQUILINO, que por lo demás reúna las condiciones para serlo; entre otras, el PROPIETARIO podrá efectuar cambios en los reglamentos, normas o procedimientos, así como realizar y pagar las modificaciones estructurales que se hagan a una vivienda o a las áreas comunes. No se podrá exigir al PROPIETARIO que haga adaptaciones que constituyan una modificación fundamental del programa del PROPIETARIO o que plantearían cargas financieras y administrativas considerables. Véanse las normas en 24 CFR (Código de los Reglamentos Federales), Parte 8. Además, si una modificación estructural solicitada representa una carga financiera y administrativa considerable, el Propietario podrá permitir al Inquilino que haga la modificación y la pague de conformidad con la Ley de Vivienda Justa.

20. El INQUILINO conviene en que no derrochará los servicios públicos suministrados por el PROPIETARIO; en que no empleará los servicios públicos ni el equipo para ninguna finalidad indebida o no autorizada; y en que no colocará dispositivos, signos o vallas en la vivienda o cerca de ella sin el permiso previo del PROPIETARIO por escrito. Si se obtiene ese permiso, el INQUILINO acuerda que al terminar su Contrato, retirará todo dispositivo, signo o valla, a opción del PROPIETARIO, sin daños a la vivienda.

21. Este Contrato estará subordinado con respecto a toda hipoteca que grave o que pudiera gravar de aquí en adelante estos locales, y el registro de esa hipoteca o hipotecas tendrá preferencia y precedencia y estará por encima y será anterior a todo gravamen a este Contrato. El INQUILINO conviene en firmar todo instrumento de ese tipo sin costo alguno, lo que tal vez se considere necesario o recomendable para seguir manteniendo la subordinación de este Contrato a una o varias de esas hipotecas. La negativa a firmar alguno de esos instrumentos facultará al PROPIETARIO, o a los cesionarios y representantes legales del PROPIETARIO a optar por cancelar este Contrato sin tener que sufragar ningún costo o perjuicio, y el plazo acordado por medio del presente Contrato quedará limitado expresamente en consecuencia.

22. Verificación del ingreso del Inquilino: El INQUILINO deberá entregar con prontitud al PROPIETARIO toda carta u otra forma de notificación enviada por HUD a un miembro de la familia donde se suministre información relativa a la cantidad o verificación del ingreso familiar, de conformidad con los requisitos de HUD.

23. Derecho de los INQUILINOS a organizarse: el PROPIETARIO conviene en que permitirá al INQUILINO y a los organizadores de los inquilinos realizar en la propiedad las actividades relacionadas con el establecimiento o funcionamiento de una organización de inquilinos creada de conformidad con lo estipulado por HUD.

24. Recertificaciones provisionales

a) El INQUILINO acuerda notificar de inmediato al PROPIETARIO si ocurriera alguno de los siguientes cambios:

- 1) Algún familiar se muda de la vivienda.
- 2) Algún familiar adulto que figuraba como desempleado en la certificación o recertificación más reciente, encuentra empleo.
- 3) Los ingresos globales de la familia aumentan en \$200 mensuales o más.

b) El INQUILINO podrá notificar cualquier disminución en el ingreso o cualquier cambio en otros factores que se toman en cuenta para calcular el arriendo que ha de pagar. A menos que el PROPIETARIO tenga la confirmación de que la disminución en el ingreso o los cambios en otros factores durarán menos de un mes, el PROPIETARIO verificará la información y hará la reducción correspondiente en el arriendo. Sin embargo, si se prevé que los ingresos del INQUILINO se restablecerán, total o parcialmente, en el plazo de dos meses, el PROPIETARIO

podrá retrasar la certificación hasta que se conozca el nuevo monto de los ingresos, pero la reducción en el arriendo será retroactiva y el PROPIETARIO no podrá desalojar al INQUILINO por falta de pago del arriendo vencido durante el período comprendido entre la reducción notificada de los ingresos y la conclusión de la certificación. El INQUILINO tendrá treinta días para pagar después de haber recibido la notificación por escrito de cualquier arriendo vencido durante el plazo descrito anteriormente; de lo contrario, el PROPIETARIO podrá desalojarlo por falta de pago del arriendo.

c. Si el INQUILINO no le comunica al PROPIETARIO estos cambios provisionales, el PROPIETARIO podrá aumentar el arriendo del INQUILINO hasta el monto del arriendo aprobado por HUD, conforme a los precios del mercado. Pero el PROPIETARIO podrá hacerlo sólo de conformidad con los plazos y los procedimientos administrativos estipulados en los reglamentos, manuales e instrucciones de HUD acerca de la administración de los programas de subsidios multifamiliares.

d. El INQUILINO podrá solicitar una reunión con el PROPIETARIO para saber el efecto que tuvieron en su arriendo o en el pago de ayuda, si lo hubiere, los cambios en su ingreso u otros factores. Si el INQUILINO solicita esa reunión, el PROPIETARIO la aceptará y explicará al INQUILINO cómo se calcularon el arriendo que el Inquilino deberá pagar y el pago de ayuda, si lo hubiere.

25. Eliminación del subsidio:

a) El INQUILINO entiende que la ayuda que se le ofrece puede cesar cuando ocurran algunos de los supuestos indicados en los incisos 1 y 2 que figuran posteriormente. La rescisión de la ayuda significa que el PROPIETARIO podrá asignarle la ayuda a otro INQUILINO y que el arriendo del INQUILINO se volverá a calcular. Además, si se suprime la ayuda al INQUILINO por el motivo 1) expuesto a continuación, se exigirá al INQUILINO que pague por esa vivienda el arriendo estipulado por HUD, conforme al precio del mercado.

1) El INQUILINO no entrega al PROPIETARIO los datos o los informes exigidos conforme al párrafo 10 ó 24 en el plazo de 10 días corridos a partir de la recepción de la notificación enviada por el PROPIETARIO de su intención de suprimir el pago de ayuda que percibía el INQUILINO.

2) La cantidad que se exigirá al INQUILINO como pago del arriendo y los servicios públicos de conformidad con las normas y reglamentos de HUD equivale al Arriendo Bruto Familiar que figura en el Anexo 1.

b) El PROPIETARIO conviene en enviar al INQUILINO una notificación, por escrito, de la rescisión propuesta. En la notificación se informará al INQUILINO que, durante los 10 días corridos que siguen a la fecha de la notificación, podrá solicitar una reunión con el PROPIETARIO para conversar sobre la supresión propuesta de la ayuda. Si el INQUILINO solicita una reunión para hablar de la supresión propuesta de la ayuda, el PROPIETARIO aceptará reunirse con el INQUILINO.

c) La eliminación de la ayuda no afectará a los otros derechos del INQUILINO estipulados en el presente contrato, entre ellos, el derecho a ocupar la vivienda. La ayuda podrá reanudarse si el INQUILINO presenta los datos sobre sus ingresos o cualquier otra información que pudieran exigir los procedimientos del HUD, el PROPIETARIO determina que el INQUILINO puede optar por la ayuda y si se dispone de esa ayuda.

26. La falta de insistencia por el PROPIETARIO en que todos los términos, cláusulas, acuerdos y condiciones que figuran en este Contrato, o alguno de ellos, deben acatarse estrictamente, no constituirá, ni podrá interpretarse como una renuncia o abandono del derecho que tiene el PROPIETARIO a ejecutar cualquiera de esos términos, cláusulas, acuerdos o condiciones y los mismos seguirán vigentes y en efecto.

27. A cambio del acatamiento continuado por el INQUILINO de los términos y condiciones de este Contrato, el PROPIETARIO conviene en que el INQUILINO podrá en todo momento, mientras este Contrato siga vigente, tener y disfrutar para su exclusivo uso y beneficio la propiedad descrita más arriba.

28. El Contrato de Arrendamiento quedará rescindido automáticamente, si el contrato de la Sección 8 Asistencia para Vivienda llegara a terminar por alguna razón.

29. Anexos a este Contrato

El INQUILINO certifica que ha recibido un ejemplar de este Contrato y los siguientes Anexos a este Contrato y entiende que estos Anexos forman parte de este Contrato.

- (Certificación 59) a. Anexo N° 1: Certificación y recertificación para determinar si el INQUILINO es idóneo
- b. Anexo N° 2: Informe de Inspección de la Vivienda
- c. Anexo N° 3: Reglas de la Casa (si las hubiere)
- d. Anexo N° 4: Reglas sobre animales de compañía

FIRMAN:

_____ PROPIETARIO

_____ Por: _____
Fecha

_____ INQUILINO
Fecha

Fecha

Fecha

APÉNDICE 4-C

Contrato modelo de arrendamiento para la Sección 202 (Contrato de ayuda para arrendamiento en grupos de viviendas) (PRAC, por su sigla en inglés)

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PRAC 202

VIVIENDA ADECUADA PARA PERSONAS DE LA TERCERA EDAD

Este Contrato se hace y se firma en este _____ día de _____ de 20 ____, entre _____, como el PROPIETARIO, y _____, como el INQUILINO.

SE HACE CONSTAR:

POR CUANTO, el PROPIETARIO es el Deudor hipotecario de conformidad con una hipoteca que cubre el grupo de viviendas donde está situada la que de aquí en adelante se designará como la Vivienda, que garantiza un anticipo de capital hecho por el Secretario de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por su sigla en inglés) (designado de aquí en adelante como “el Secretario”) según lo previsto en la Sección 202 de la Ley de Vivienda de 1959, y su enmienda correspondiente, y

POR CUANTO, el PROPIETARIO ha firmado un Contrato de ayuda para arrendamiento en grupos de viviendas (PRAC, por su sigla en inglés) con el Secretario.

POR CUANTO, de conformidad con un Contrato Reglamentario firmado entre el PROPIETARIO y el Secretario, el PROPIETARIO ha convenido en limitar la ocupación del grupo de viviendas a familias y a personas de la tercera edad según lo definido en la Sección 202 de la Ley de Vivienda de 1959, y su enmienda, y las normas pertinentes de HUD a tenor de los criterios para determinar si los INQUILINOS son idóneos para ser admitidos en las viviendas asistidas y en las condiciones de ocupación continua, de acuerdo con los términos y disposiciones del Contrato PRAC, y

POR LO TANTO,

1. El PROPIETARIO arrienda al INQUILINO, y el INQUILINO arrienda del PROPIETARIO la vivienda del grupo de viviendas conocido como

por un plazo de un año a partir del ____ día de _____ de 20 ____,

que terminará el ____ día de _____ de 20 ____.

2. El monto total del arriendo (Arriendo según el Contrato) será de \$ _____ mensuales.

3. El monto total del arriendo mencionado en el Párrafo 2, precedente, deberá incluir los siguientes servicios públicos:

(Si el monto total del arriendo incluye todos los servicios, escriba “TODOS”; si los INQUILINOS pagan algunos o parte de los servicios públicos, agregue el párrafo siguiente como 3a)

El monto total del arriendo estipulado aquí no incluye el costo de los siguientes servicios públicos, para los cuales la Asignación por Servicios Públicos es de \$ _____.

Los costos por dichos servicios los pagará directamente el INQUILINO a la compañía o compañías de servicios públicos que prestan los servicios. Si la Asignación por Servicios Públicos es mayor que la parte que debe pagar el INQUILINO del gasto total por la vivienda de acuerdo al plan y los criterios aprobados por HUD, el PROPIETARIO pagará al INQUILINO esa cantidad excedentaria a nombre del Gobierno una vez que reciba los fondos de HUD para esa finalidad.

4. Del monto total del arriendo, la cantidad de \$ _____ será pagadera por HUD, o según sus instrucciones, como pagos de ayuda para vivienda o pagos de ayuda al grupo de viviendas a nombre del INQUILINO, y \$ _____ serán pagaderos por el INQUILINO. Estas cantidades estarán sujetas a modificaciones debido a cambios en los requisitos de HUD, en el ingreso familiar del INQUILINO, en la composición de su familia, o en la magnitud de gastos médicos excepcionales, o de otros gastos inusitados, de conformidad con los planes y criterios fijados por HUD; o debido a un ajuste por HUD de cualquier Asignación por Servicios Públicos pertinente. Cualquiera de estos cambios entrará en vigencia a partir de la fecha estipulada en una notificación al INQUILINO.

5. La contribución del INQUILINO al arriendo vencerá el primer día de cada mes y será pagadera en esa fecha o antes al PROPIETARIO en _____, o a la persona o personas en los lugares que ocasionalmente él designe por escrito.

6. En el momento de la firma de este Contrato se exigirá un depósito de garantía de \$50 o un monto igual a un mes del pago total que efectúa el INQUILINO, si esta cifra fuera mayor. En consecuencia, el INQUILINO efectúa según lo aquí estipulado, un depósito de \$ _____ para cubrir cualquier daño, excepto el que se deba al uso y el desgaste normales hecho a la vivienda por el INQUILINO, su familia, huéspedes o agentes; y conviene en pagar cuando reciba la factura la cantidad total por esos daños de manera que el depósito permanezca intacto. Una vez terminado este Contrato de Arrendamiento, se devolverá el depósito al INQUILINO, o bien los fondos se destinarán a cualquier daño o pago vencido y que aún esté pendiente. El PROPIETARIO deberá acatar todas las leyes locales y del estado relativas al pago de intereses sobre depósitos de garantía.

7. El Propietario no discriminará contra el INQUILINO de ninguna forma por motivos de raza, color, religión, creencias, país de origen, sexo, edad, situación familiar, ni discapacidad.

8. A menos que se rescinda o se modifique según lo que aquí se dispone, este Contrato se renovará automáticamente por períodos sucesivos de un mes cada uno y el monto del arriendo será el mencionado, sujeto a los ajustes que aquí se estipulan.

a) El INQUILINO podrá rescindir este Contrato al finalizar el primer período o cualquier período subsiguiente enviando una notificación por escrito al PROPIETARIO con treinta (30) días de anticipación. En caso de que el PROPIETARIO se encuentre en una situación de incumplimiento substancial con respecto a este Contrato, el INQUILINO podrá, de conformidad con la ley del estado, rescindir este Contrato avisándole al PROPIETARIO por escrito.

b) El derecho del PROPIETARIO de rescindir este Contrato se rige por la regla 24 del Código de los Reglamentos Federales (CFR) Partes 891.430 y 247 (de aquí en adelante, Reglamento de HUD). El Reglamento de HUD establece que el PROPIETARIO puede rescindir este Contrato solamente bajo las siguientes circunstancias:

1) El PROPIETARIO podrá rescindir este Contrato, con fecha de entrada en vigor al final del período inicial de arriendo o de cualquier período sucesivo, enviando al INQUILINO una notificación en la forma indicada en el párrafo a) que figura más abajo, para anunciarle que el período de este Contrato no se renovará y que, por ende, este Contrato queda rescindido. Esta rescisión deberá basarse

bien sea en incumplimiento substancial con este Contrato, o en que el INQUILINO haya dejado de cumplir obligaciones importantes establecidas en cualquier ley del estado sobre propietarios o inquilinos, o por actos delictivos que amenacen la salud, la seguridad o el derecho de los residentes a disfrutar en paz de su vivienda; toda actividad delictiva que amenace la salud o la seguridad del personal que administra la propiedad, o cualquier actividad delictiva en la propiedad o cerca de ella por parte de un residente, algún miembro de su hogar u otra persona bajo su control, o por otra causa justificada. Cuando la rescisión del arrendamiento se base en alguna otra causa justificada, la notificación de rescisión deberá estipularlo así, al final de un período y de acuerdo a las disposiciones de rescisión de este Contrato, pero en ningún caso antes de los treinta (30) días que siguen a la recepción por el INQUILINO de la notificación. En los casos en que la notificación de rescisión se fundamente en incumplimiento substancial con este Contrato o en dejar de cumplir obligaciones substanciales estipuladas en una ley del estado sobre propietarios e inquilinos, el lapso que deberá transcurrir entre la recepción de la notificación por el INQUILINO y la rescisión se hará de acuerdo a la oración anterior o a la ley del estado, de estas fechas la que ocurra más tarde.

2) A pesar del subpárrafo 1), siempre que el INQUILINO se encuentre en una situación de incumplimiento substancial con este Contrato, el PROPIETARIO podrá, de conformidad con la ley del estado y el Reglamento de HUD, rescindir este Contrato mediante notificación al INQUILINO de la forma indicada en el párrafo g), que figura más adelante.

c) Si el INQUILINO no desocupa la vivienda en la fecha de entrada en vigor de la rescisión de este Contrato, el PROPIETARIO podrá iniciar todas las acciones judiciales establecidas por la ley local o del estado para el desalojo del INQUILINO, y de acuerdo con los requisitos del Reglamento HUD.

d) Por incumplimiento substancial del Contrato se entiende, en el caso del INQUILINO: 1) una o más infracciones substanciales de este Contrato; 2) infracciones repetidas menores del Contrato que alteran la calidad de vida en el conjunto de viviendas, influyen negativamente en la salud o la seguridad de alguna persona o en el derecho de todo inquilino a disfrutar tranquilamente de la vivienda arrendada y de las instalaciones afines del conjunto de viviendas, dificultan la administración del conjunto de viviendas o tienen un efecto financiero negativo sobre él, o 3) el INQUILINO no proporciona oportunamente toda la información solicitada acerca de los ingresos y la composición de su familia, o de los factores de idoneidad para optar a la Vivienda (esto último incluirá, entre otros, el incumplimiento de los requisitos de dar a conocer y comprobar los números de Seguridad Social, según lo dispuesto en 24 CFR Parte 5, o, a sabiendas, suministrar información incompleta o inexacta). La falta de pago del arriendo o de cualquier otra obligación financiera adeudada de conformidad con este Contrato (o parte de él) más allá de todo periodo de gracia permitido de acuerdo a la ley del estado constituirá una infracción substancial. El pago del arriendo o de cualquier otra obligación financiera después de la fecha de vencimiento de conformidad con este Contrato, pero dentro del periodo de gracia conforme a la ley del estado, constituirá una infracción menor.

e) La conducta del INQUILINO no podrá considerarse como otra causa justificada a menos que el PROPIETARIO le haya notificado con anticipación al INQUILINO que dicha conducta constituirá de allí en adelante un fundamento para la rescisión de este Contrato. Dicha notificación se hará llegar al INQUILINO en la forma estipulada en el párrafo g), que figura más adelante.

f) La decisión del PROPIETARIO de rescindir este Contrato deberá presentarse por escrito y deberá 1) enunciar que el Contrato quedará rescindido en una fecha especificada en dicho escrito, 2) enunciar las razones que motivan la decisión del PROPIETARIO con suficiente detalle de tal forma que el INQUILINO pueda preparar una defensa, 3) advertir al INQUILINO que si permanece en la Vivienda arrendada en la fecha especificada para la rescisión, el PROPIETARIO podrá tratar de hacer cumplir la rescisión sólo mediante el inicio de una acción judicial en cuyo momento el INQUILINO podrá presentar una defensa, y 4) la notificación se entregará al INQUILINO de la forma indicada por el párrafo g) que sigue.

g) La notificación de rescisión del PROPIETARIO se hará mediante 1) el envío de una carta por correo de primera clase, debidamente franqueada y dirigida al INQUILINO a su dirección en el grupo de viviendas, con una dirección adecuada para el remitente, y 2) la entrega de una copia de dicha notificación a cualquier persona adulta que abra la puerta en la vivienda arrendada. Si nadie abre la puerta, se dejará la notificación deslizándola debajo o a través de la puerta, si fuese posible, o se colocará la nota sobre la puerta. No se considerará que la entrega de la notificación ha ocurrido realmente hasta tanto no se hayan hecho las dos notificaciones previstas aquí. La fecha en la que se considera que el INQUILINO recibió la notificación será la fecha en que se envíe la carta por correo de primera clase mencionada en la cláusula 1) del presente Contrato, o la fecha en que la notificación estipulada en la cláusula 2) sea debidamente entregada, si la segunda fuera posterior.

h) El PROPIETARIO podrá, con la aprobación previa de HUD, modificar los términos y las condiciones de este Contrato, con entrada en vigor al finalizar el período inicial o uno sucesivo, entregando una notificación apropiada al INQUILINO, junto con la oferta de un Contrato modificado o de un anexo que modifica el Contrato existente. Todo aumento en el arriendo se registrará en todos los casos por 24 CFR Parte 245 y otros reglamentos pertinentes de HUD. Esta notificación y la oferta se harán llegar al INQUILINO en la forma indicada en el párrafo g) y deberá ser recibida por el INQUILINO (según se define en el párrafo g) por lo menos 30 días antes de la última fecha en la que el INQUILINO tiene derecho a rescindir el arrendamiento sin estar obligado por los términos y condiciones codificados. El INQUILINO podrá aceptar la modificación firmando el Contrato modificado propuesto o el anexo, o podrá rechazarla enviando al PROPIETARIO notificación escrita por lo menos treinta (30) días antes de la fecha en que el INQUILINO se propone rescindir el arrendamiento. La notificación de rescisión del INQUILINO se hará llegar mediante el envío de una carta por correo de primera clase, debidamente franqueada y dirigida al PROPIETARIO a su dirección.

i) El PROPIETARIO podrá rescindir este Contrato por las siguientes razones:

1. actividad delictiva relacionada con drogas realizada en la vivienda o cerca de ella, por cualquier inquilino, miembro de la familia o huésped, y cualquier actividad de ese tipo que realice en la vivienda cualquier otra persona que esté bajo el control del Inquilino;
2. determinación efectuada por el PROPIETARIO de que un miembro de la familia está utilizando ilegalmente alguna droga;
3. determinación efectuada por el PROPIETARIO de que un patrón de uso ilegal de una droga interfiere con la salud, la seguridad, o con el derecho de otros residentes a disfrutar en paz de la vivienda;
4. actividad delictiva realizada por un inquilino, cualquier miembro de la familia del INQUILINO, un huésped o cualquier otra persona que esté bajo el control del INQUILINO que:
 - a) amenace la salud, la seguridad o el derecho de otros residentes a disfrutar en paz de la vivienda (incluso del personal que administra la propiedad y vive en ella); o
 - b) amenace la salud, la seguridad, o el derecho que tienen a disfrutar en paz de su residencia las personas que viven en la cercanía inmediata de la vivienda;
5. si el Inquilino está huyendo para evitar una acción penal, detención o confinamiento después de haber sido declarado culpable, por haber cometido un delito, o por intento de cometer un delito, que sea una falta de acuerdo a las leyes del lugar de donde está huyendo la persona, o que en el caso del estado de New Jersey sea una falta muy grave; o
6. si el Inquilino está infringiendo una condición de libertad condicional de acuerdo a una ley federal o del estado;

7. determinación hecha por el Propietario de que el abuso o el patrón de abuso del alcohol por uno de los miembros de la familia es una amenaza para la salud, la seguridad o el derecho de otros residentes a disfrutar en paz de la vivienda

8. si el PROPIETARIO determina que el Inquilino, algún miembro de su familia, un huésped u otra persona que esté bajo el control del INQUILINO ha participado en alguna actividad delictiva, independientemente de si el INQUILINO, cualquier miembro de la familia del INQUILINO, un huésped o cualquier otra persona bajo su control ha sido detenida o declarada culpable por esa actividad.

9. El INQUILINO conviene en que el ingreso familiar, la composición de la familia y otros requisitos para optar a la vivienda se considerarán obligaciones substanciales de su arrendamiento con respecto al monto que estará obligado a pagar y a su derecho de ocupación, y que anualmente se hará una recertificación del ingreso destinada al PROPIETARIO a partir de la fecha de este Contrato de Arrendamiento de conformidad con las normas y los requisitos de HUD. (Nota: Este párrafo no se aplicará a los inquilinos que no pertenecen a la Sección 8).

10. El INQUILINO conviene en que su parte del pago del arriendo mensual estará sujeta a ajustes por el PROPIETARIO para reflejar cambios en el ingreso que se revelan en toda recertificación del ingreso del INQUILINO, y el INQUILINO acepta quedar obligado por dicho ajuste. El PROPIETARIO conviene en que anunciará con treinta (30) días de anticipación al INQUILINO cualquiera de estos ajustes, mediante un anexo que pasará a formar parte de este Contrato, y estipulará la cantidad mensual del arriendo ajustado que el INQUILINO tendrá que pagar.

11. El INQUILINO no podrá ceder este Contrato, subarrendar la vivienda, alojar a otras personas que no sean de su familia, ni permitir el uso de la vivienda para ningún propósito diferente al de una vivienda privada destinada exclusivamente al INQUILINO y su familia. El INQUILINO conviene en que residirá en esta vivienda y en que ella será el único lugar de residencia del INQUILINO y de su familia.

12. El INQUILINO acuerda pagar al PROPIETARIO todo arriendo que debería haber pagado pero no lo hizo debido a que: a) suministró datos erróneos en su certificación inicial de ingreso o en su recertificación, o en cualquier otra información suministrada al PROPIETARIO, o: b) no suministró la recertificación de ingresos cuando se le exigió o no entregó la información solicitada por el PROPIETARIO.

13. El INQUILINO por sí mismo y sus herederos, albaceas y administradores convienen en lo siguiente:

a) Pagar el arriendo aquí estipulado con prontitud cuando lo adeude, sin ninguna deducción de ningún tipo, y sin ninguna obligación de parte del PROPIETARIO de exigir el pago del arriendo;

b) Mantener la vivienda en condiciones de limpieza e higiene y cumplir con todas las obligaciones impuestas a los INQUILINOS de conformidad con las disposiciones pertinentes de los códigos de construcción y vivienda que afectan materialmente la salud y la seguridad con respecto a dicha vivienda y sus anexos, y mantener al PROPIETARIO a salvo de toda multa, sanción y costos por infracciones o incumplimiento por el INQUILINO de alguna de dichas leyes, requisitos o reglamentaciones, y de toda obligación resultante de alguna de esas infracciones o de incumplimiento.

c) No utilizar la vivienda para ningún propósito considerado peligroso por las compañías de seguros que aseguran la vivienda;

d) Si ocurriere algún daño a la propiedad derivado de actos o negligencia del INQUILINO, el INQUILINO deberá reparar esos daños de inmediato por su propia cuenta, y en caso de que el INQUILINO no hiciera esas reparaciones dentro de un lapso razonable después de ocurrido el daño, el

PROPIETARIO podrá decidir que hará esas reparaciones y cobrará los costos de las mismas al INQUILINO, quien deberá reembolsar al PROPIETARIO por el costo total de los daños así causados;

e) permitir al PROPIETARIO, a sus agentes, o a cualquier representante de quien tenga una hipoteca sobre la propiedad, o si están autorizados por el PROPIETARIO a los empleados de cualquier contratista, compañía de servicios públicos, entidad municipal, u otros, la entrada a la vivienda con el propósito de efectuar inspecciones, reparaciones y reemplazos razonables;

f) no instalar una lavadora ni, secadora de ropa, ni un acondicionador de aire en el apartamento sin la aprobación previa del PROPIETARIO; y

g) permitir al PROPIETARIO o sus agentes entablar las acciones legales en caso de alguna infracción o amenaza de infracción por el INQUILINO de alguno de los acuerdos o las disposiciones de este Contrato de Arrendamiento.

14. El INQUILINO está autorizado a tener animales comunes de compañía en su vivienda (sujeto a las disposiciones de 24 CFR Parte 5 Subparte C y las normas sobre animales de compañía promulgadas de acuerdo a 24 CFR Parte 5.315). Toda norma sobre animales de compañía promulgada por el PROPIETARIO se anexa al presente Contrato y está incorporada en él. El INQUILINO conviene en acatar estas normas. Una infracción de estas normas puede ser motivo para retirar al animal de la vivienda o rescindir el arrendamiento del INQUILINO (dueño del animal) o para tomar ambas medidas, de conformidad con las disposiciones de 24 CFR Parte 5 Subparte C y reglamentaciones pertinentes, así como las leyes locales y del estado. Estas reglamentaciones incluyen 24 CFR Parte 5 (Desalojo de Ciertos Grupos de Viviendas Subvencionadas que son Propiedad de HUD) y las disposiciones que rigen la rescisión del arrendamiento de acuerdo al Contrato de Ayuda a Grupos de Viviendas.

Nota: La Parte 5 Normas sobre animales de compañía no se aplica a un animal utilizado por un INQUILINO o visitante y que es necesario como una adaptación razonable para la discapacidad del INQUILINO o del visitante.

[Optativo:] El PROPIETARIO podrá, luego de haber notificado en forma razonable al INQUILINO y durante horas razonables, entrar e inspeccionar la vivienda. La entrada y la inspección se permitirán solamente si el PROPIETARIO ha recibido una queja por escrito, debidamente firmada en la que se alega (o el PROPIETARIO tiene fundamentos razonables para creer) que la conducta o condición de un animal de compañía en la vivienda constituye, de acuerdo a la ley del estado o local aplicable, una molestia o una amenaza a la salud o la seguridad de los ocupantes del grupo de viviendas o de otras personas de la comunidad donde está situado el grupo de viviendas.

Si no hay una autoridad local o del estado (o agente nombrado por una autoridad similar) autorizada de acuerdo a la ley local o del estado pertinente para retirar de la vivienda a un animal de compañía que se vuelve peligroso, presenta síntomas de enfermedad grave o demuestra otro comportamiento que constituye una amenaza inmediata a la salud o la seguridad de los inquilinos en conjunto, el PROPIETARIO podrá entrar a la vivienda (si fuese necesario), retirar al animal, y tomar las medidas con respecto a dicho animal que estén autorizadas de acuerdo a las leyes locales y del estado, lo que podría incluir llevarlo a un establecimiento donde lo alojarán y lo cuidarán por un período no mayor de treinta (30) días. El PROPIETARIO entrará a la vivienda y retirará al animal o tomará otra medida permisible sólo si el PROPIETARIO solicita al INQUILINO (dueño del animal) retirar al animal del grupo de viviendas de inmediato, y el INQUILINO (dueño del animal) se niega a hacerlo, o si el PROPIETARIO no logra comunicarse con el INQUILINO (dueño del animal) para pedirle que lo retire de la vivienda. El costo del establecimiento que se ocupará del animal se pagará de acuerdo a lo dispuesto en 24 CFR Parte 5.363.

15. El PROPIETARIO conviene en cumplir con todo lo exigido en las leyes federales, locales y del estado pertinentes, incluidos los códigos sanitarios, de vivienda y de construcción y en entregar y mantener la vivienda en condiciones de seguridad, higiene y decencia.

16. El INQUILINO, mediante la firma del presente Contrato, conviene en que la vivienda descrita aquí fue inspeccionada por él y ha recibido su aprobación. El INQUILINO reconoce aquí que dicha vivienda se encuentra en condiciones satisfactorias y que no se pedirá al PROPIETARIO que vuelva a pintar, enlucir ni realizar ningún otro trabajo o servicio que ya se haya realizado para el INQUILINO. El INQUILINO admite que ha inspeccionado la vivienda y determinado que se encuentra en buenas condiciones y puede arrendarse, y conviene en

que al final de su contrato de arrendamiento devolverá y entregará dicha vivienda al PROPIETARIO en tan buenas condiciones como la recibió, excepto en lo que resulte del uso y desgaste razonables.

17. No se hará ninguna modificación, adición ni mejora en los locales sin el consentimiento previo, por escrito, del Propietario. El Propietario conviene en que hará una adaptación razonable en caso de discapacidad de un INQUILINO, que por lo demás reúna las condiciones para serlo; entre otras, el PROPIETARIO podrá efectuar cambios en los reglamentos, normas o procedimientos, así como realizar y pagar las modificaciones estructurales que se hagan a una vivienda o a las áreas comunes. No se podrá exigir al PROPIETARIO que haga adaptaciones que constituyan una modificación fundamental del programa del PROPIETARIO o que plantearían cargas financieras y administrativas considerables. Véanse las normas en 24 CFR (Código de los Reglamentos Federales), Parte 8. Además, si una modificación estructural solicitada representa una carga financiera y administrativa considerable, el Propietario podrá permitir al Inquilino que haga la modificación y la pague de conformidad con la Ley de Vivienda Justa.

18. El INQUILINO conviene en que no derrochará los servicios públicos suministrados por el PROPIETARIO; en que no empleará los servicios públicos ni el equipo para ninguna finalidad indebida o no autorizada; y en que no colocará dispositivos, signos o vallas en la vivienda o cerca de ella sin el permiso previo del PROPIETARIO por escrito. Si se obtiene ese permiso, el INQUILINO acuerda que al terminar su Contrato, retirará todo dispositivo, signo o valla, a opción del PROPIETARIO, sin daños a la vivienda.

19. Este Contrato estará subordinado con respecto a toda hipoteca que grave o que pudiera gravar de aquí en adelante estos locales, y el registro de esa hipoteca o hipotecas tendrá preferencia y precedencia y estará por encima y será anterior a todo gravamen a este Contrato. El INQUILINO conviene en firmar todo instrumento de ese tipo sin costo alguno, lo que tal vez se considere necesario o recomendable para seguir manteniendo la subordinación de este Contrato a una o varias de esas hipotecas. La negativa a firmar alguno de esos instrumentos facultará al PROPIETARIO, o a los cesionarios y representantes legales del PROPIETARIO a optar por cancelar este Contrato sin tener que sufragar ningún costo o perjuicio, y el plazo acordado por medio del presente Contrato quedará limitado expresamente en consecuencia.

20. La falta de insistencia por el PROPIETARIO en que todos los términos, cláusulas, acuerdos y condiciones que figuran en este Contrato, o alguno de ellos, deben acatarse estrictamente, no constituirá, ni podrá interpretarse como una renuncia o abandono del derecho que tiene el PROPIETARIO a ejecutar cualquiera de esos términos, cláusulas, acuerdos o condiciones y los mismos seguirán vigentes y en efecto.

21. A cambio del acatamiento continuado por el INQUILINO de los términos y condiciones de este Contrato, el PROPIETARIO conviene en que el INQUILINO podrá en todo momento, mientras este Contrato siga vigente, tener y disfrutar para su exclusivo uso y beneficio la propiedad descrita más arriba.

22. Verificación del ingreso del Inquilino: El INQUILINO deberá entregar con prontitud al PROPIETARIO toda carta u otra forma de notificación enviada por HUD a un miembro de la familia donde se suministre información relativa a la cantidad o verificación del ingreso familiar, de conformidad con los requisitos de HUD.

23. Derecho de los INQUILINOS a organizarse: el PROPIETARIO conviene en que permitirá al INQUILINO y a los organizadores de los inquilinos realizar en la propiedad las actividades relacionadas con el establecimiento o funcionamiento de una organización de inquilinos creada de conformidad con lo estipulado por HUD.

24. Recertificaciones provisionales

a) El INQUILINO acuerda notificar de inmediato al PROPIETARIO si ocurriera alguno de los siguientes cambios:

- 1) Algún familiar se muda de la vivienda.

2) Algún familiar adulto que figuraba como desempleado en la certificación o recertificación más reciente, encuentra empleo.

3) Los ingresos globales de la familia aumentan en \$200 mensuales o más.

b) El INQUILINO podrá notificar cualquier disminución en el ingreso o cualquier cambio en otros factores que se toman en cuenta para calcular el arriendo que ha de pagar. A menos que el PROPIETARIO tenga la confirmación de que la disminución en el ingreso o los cambios en otros factores durarán menos de un mes, el PROPIETARIO verificará la información y hará la reducción correspondiente en el arriendo. Sin embargo, si se prevé que los ingresos del INQUILINO se restablecerán, total o parcialmente, en el plazo de dos meses, el PROPIETARIO podrá retrasar la certificación hasta que se conozca el nuevo monto de los ingresos, pero la reducción en el arriendo será retroactiva y el PROPIETARIO no podrá desalojar al INQUILINO por falta de pago del arriendo vencido durante el período comprendido entre la reducción notificada de los ingresos y la conclusión de la certificación. El INQUILINO tendrá treinta días para pagar después de haber recibido la notificación por escrito de cualquier arriendo vencido durante el plazo descrito anteriormente; de lo contrario, el PROPIETARIO podrá desalojarlo por falta de pago del arriendo.

c) Si el INQUILINO no le comunica al PROPIETARIO estos cambios provisionales, el PROPIETARIO podrá aumentar el arriendo del INQUILINO hasta el monto del arriendo aprobado por HUD, conforme a los precios del mercado. Pero el PROPIETARIO podrá hacerlo sólo de conformidad con los plazos y los procedimientos administrativos estipulados en los reglamentos, manuales e instrucciones de HUD acerca de la administración de los programas de subsidios multifamiliares.

d) El INQUILINO podrá solicitar una reunión con el PROPIETARIO para saber el efecto que tuvieron en su arriendo o en el pago de ayuda, si lo hubiere, los cambios en su ingreso u otros factores. Si el INQUILINO solicita esa reunión, el PROPIETARIO la aceptará y explicará al INQUILINO cómo se calcularon el arriendo que el Inquilino deberá pagar y el pago de ayuda, si lo hubiere.

25. Anexos a este Contrato: El INQUILINO certifica que ha recibido un ejemplar de este Contrato y los siguientes Anexos a este Contrato y entiende que estos Anexos forman parte de este Contrato.

a. Anexo N° 1: Certificación y recertificación para determinar si el INQUILINO es idóneo (Certificación 59)

b. Anexo N° 2: Informe de Inspección de la Vivienda

c. Anexo N° 3: Reglas de la Casa (si las hubiere)

d. Anexo N° 4: Reglas sobre animales de compañía

FIRMAN:

_____ PROPIETARIO

_____ Por: _____
Fecha

_____ INQUILINO
Fecha

_____ Fecha

APÉNDICE 4-D

Contrato modelo de arrendamiento para la Sección 811 (Contrato de ayuda para arrendamiento en grupos de viviendas) (PRAC, por su sigla en inglés)

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PRAC 811

VIVIENDA ADECUADA PARA PERSONAS CON DISCAPACIDADES

Este Contrato se hace y se firma en este _____ día de _____ de 20 ____, entre _____, como el PROPIETARIO, y _____, como el INQUILINO.

SE HACE CONSTAR:

POR CUANTO, el PROPIETARIO es el Deudor hipotecario de conformidad con una hipoteca que cubre el grupo de viviendas donde está situada la que de aquí en adelante se designará como la Vivienda, que garantiza un anticipo de capital hecho por el Secretario de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por su sigla en inglés) (designado de aquí en adelante como “el Secretario”) según lo previsto en la Sección 811 de la Ley Nacional de Vivienda a Precios Accesibles, y su enmienda por la Ley de Vivienda y Desarrollo de la Comunidad de 1992 , y

POR CUANTO, el PROPIETARIO ha firmado un Contrato de ayuda para arrendamiento en grupos de viviendas (PRAC, por su sigla en inglés) con el Secretario.

POR CUANTO, de conformidad con un Contrato Reglamentario firmado entre el PROPIETARIO y el Secretario, el PROPIETARIO ha convenido en limitar la ocupación del grupo de viviendas a personas con discapacidades según lo definido en la Sección 811 de la Ley de Vivienda a Precios Accesibles, y su enmienda por la Ley de Vivienda y Desarrollo de la Comunidad de 1992 , y las normas pertinentes de HUD a tenor de los criterios para determinar si los INQUILINOS son idóneos para ser admitidos en las viviendas asistidas y en las condiciones de ocupación continua, de acuerdo con los términos y disposiciones del Contrato PRAC, y

POR LO TANTO,

1. El PROPIETARIO arrienda al INQUILINO, y el INQUILINO arrienda del PROPIETARIO la vivienda del grupo de viviendas conocido como



por un plazo de un año a partir del ____ día de _____ de 20 ____,

que terminará el ____ día de _____ de 20 __.

2. El monto total del arriendo (Arriendo según el Contrato) será de \$ _____ mensuales.

3. El monto total del arriendo mencionado en el Párrafo 2, precedente, deberá incluir los siguientes servicios públicos:

(Si el monto total del arriendo incluye todos los servicios, escriba “TODOS”; si los INQUILINOS pagan algunos o parte de los servicios públicos, agregue el párrafo siguiente como 3a)

El monto total del arriendo estipulado aquí no incluye el costo de los siguientes servicios públicos, para los cuales la Asignación por Servicios Públicos es de \$_____.

Los costos por dichos servicios los pagará directamente el INQUILINO a la compañía o compañías de servicios públicos que prestan los servicios. Si la Asignación por Servicios Públicos es mayor que la parte que debe pagar el INQUILINO del gasto total por la vivienda de acuerdo al plan y los criterios aprobados por HUD, el PROPIETARIO pagará al INQUILINO esa cantidad excedentaria a nombre del Gobierno una vez que reciba los fondos de HUD para esa finalidad.

4. Del monto total del arriendo, la cantidad de \$_____ será pagadera por HUD, o según sus instrucciones, como pagos de ayuda para vivienda o pagos de ayuda al grupo de viviendas a nombre del INQUILINO, y \$_____ serán pagaderos por el INQUILINO. Estas cantidades estarán sujetas a modificaciones debido a cambios en los requisitos de HUD, en el ingreso familiar del INQUILINO, en la composición de su familia, o en la magnitud de gastos médicos excepcionales, o de otros gastos inusitados, de conformidad con los planes y criterios fijados por HUD; o debido a un ajuste por HUD de cualquier Asignación por Servicios Públicos pertinente. Cualquiera de estos cambios entrará en vigencia a partir de la fecha estipulada en una notificación al INQUILINO.

5. La contribución del INQUILINO al arriendo vencerá el primer día de cada mes y será pagadera en esa fecha o antes al PROPIETARIO en _____, o a la persona o personas en los lugares que ocasionalmente él designe por escrito.

6. En el momento de la firma de este Contrato se exigirá un depósito de garantía de \$50 o un monto igual a un mes del pago total que efectúa el INQUILINO, si esta cifra fuera mayor. En consecuencia, el INQUILINO efectúa según lo aquí estipulado, un depósito de \$_____ para cubrir cualquier daño, excepto el que se deba al uso y el desgaste normales hecho a la vivienda por el INQUILINO, su familia, huéspedes o agentes; y conviene en pagar cuando reciba la factura la cantidad total por esos daños de manera que el depósito permanezca intacto. Una vez terminado este Contrato de Arrendamiento, se devolverá el depósito al INQUILINO, o bien los fondos se destinarán a cualquier daño o pago vencido y que aún esté pendiente. El PROPIETARIO deberá acatar todas las leyes locales y del estado relativas al pago de intereses sobre depósitos de garantía.

7. El Propietario no discriminará contra el INQUILINO de ninguna forma por motivos de raza, color, religión, creencias, país de origen, sexo, edad, situación familiar, ni discapacidad.

8. A menos que se rescinda o se modifique según lo que aquí se dispone, este Contrato se renovará automáticamente por períodos sucesivos de un mes cada uno y el monto del arriendo será el mencionado, sujeto a los ajustes que aquí se estipulan.

a) El INQUILINO podrá rescindir este Contrato al finalizar el primer período o cualquier período subsiguiente enviando una notificación por escrito al PROPIETARIO con treinta (30) días de anticipación. En caso de que el PROPIETARIO se encuentre en una situación de incumplimiento substancial con respecto a este Contrato, el INQUILINO podrá, de conformidad con la ley del estado, rescindir este Contrato avisándole al PROPIETARIO por escrito.

b) El derecho del PROPIETARIO de rescindir este Contrato se rige por la regla 24 del Código de los Reglamentos Federales (CFR) Partes 891.430 y 247 (de aquí en adelante, Reglamento de HUD). El Reglamento de HUD establece que el PROPIETARIO puede rescindir este Contrato solamente bajo las siguientes circunstancias:

1) El PROPIETARIO podrá rescindir este Contrato, con fecha de entrada en vigor al final del período inicial de arriendo o de cualquier período sucesivo, enviando al INQUILINO una

notificación en la forma indicada en el párrafo g) que figura más abajo, para anunciarle que el período de este Contrato no se renovará y que, por ende, este Contrato queda rescindido. Esta rescisión deberá basarse bien sea en incumplimiento substancial con este Contrato, o en que el INQUILINO haya dejado de cumplir obligaciones importantes establecidas en cualquier ley del estado sobre propietarios o inquilinos, o por actos delictivos que amenacen la salud, la seguridad o el derecho de los residentes a disfrutar en paz de su vivienda; toda actividad delictiva que amenace la salud o la seguridad del personal que administra la propiedad, o cualquier actividad delictiva en la propiedad o cerca de ella por parte de un residente, algún miembro de su hogar u otra persona bajo su control, o por otra causa justificada. Cuando la rescisión del arrendamiento se base en alguna otra causa justificada, la notificación de rescisión deberá estipularlo así, al final de un período y de acuerdo a las disposiciones de rescisión de este Contrato, pero en ningún caso antes de los treinta (30) días que siguen a la recepción por el INQUILINO de la notificación. En los casos en que la notificación de rescisión se fundamente en incumplimiento substancial con este Contrato o en dejar de cumplir obligaciones substanciales estipuladas en una ley del estado sobre propietarios e inquilinos, el lapso que deberá transcurrir entre la recepción de la notificación por el INQUILINO y la rescisión se hará de acuerdo a la oración anterior o a la ley del estado, de estas fechas la que ocurra más tarde.

2) A pesar del subpárrafo 1), siempre que el INQUILINO se encuentre en una situación de incumplimiento substancial con este Contrato, el PROPIETARIO podrá, de conformidad con la ley del estado y el Reglamento de HUD, rescindir este Contrato mediante notificación al INQUILINO de la forma indicada en el párrafo g), que figura más adelante.

c) Si el INQUILINO no desocupa la vivienda en la fecha de entrada en vigor de la rescisión de este Contrato, el PROPIETARIO podrá iniciar todas las acciones judiciales establecidas por la ley local o del estado para el desalojo del INQUILINO, y de acuerdo con los requisitos del Reglamento HUD.

d) Por incumplimiento substancial del Contrato se entiende, en el caso del INQUILINO: 1) una o más infracciones substanciales de este Contrato; 2) infracciones repetidas menores del Contrato que alteran la calidad de vida en el conjunto de viviendas, influyen negativamente en la salud o la seguridad de alguna persona o en el derecho de todo inquilino a disfrutar tranquilamente de la vivienda arrendada y de las instalaciones afines del conjunto de viviendas, dificultan la administración del conjunto de viviendas o tienen un efecto financiero negativo sobre él, o 3) el INQUILINO no proporciona oportunamente toda la información solicitada acerca de los ingresos y la composición de su familia, o de los factores de idoneidad para optar a la Vivienda (esto último incluirá, entre otros, el incumplimiento de los requisitos de dar a conocer y comprobar los números de Seguridad Social, según lo dispuesto en 24 CFR Parte 5 Subparte B, o, a sabiendas, suministrar información incompleta o inexacta). La falta de pago del arriendo o de cualquier otra obligación financiera adeudada de conformidad con este Contrato (o parte de él) más allá de todo período de gracia permitido de acuerdo a la ley del estado constituirá una infracción substancial. El pago del arriendo o de cualquier otra obligación financiera después de la fecha de vencimiento de conformidad con este Contrato, pero dentro del período de gracia conforme a la ley del estado, constituirá una infracción menor.

e) La conducta del INQUILINO no podrá considerarse como otra causa justificada a menos que el PROPIETARIO le haya notificado con anticipación al INQUILINO que dicha conducta constituirá de allí en adelante un fundamento para la rescisión de este Contrato. Dicha notificación se hará llegar al INQUILINO en la forma estipulada en el párrafo g), que figura más adelante.

f) La decisión del PROPIETARIO de rescindir este Contrato deberá presentarse por escrito y deberá 1) enunciar que el Contrato quedará rescindido en una fecha especificada en dicho escrito, 2) enunciar las razones que motivan la decisión del PROPIETARIO con suficiente detalle de tal forma que el INQUILINO pueda preparar una defensa, 3) advertir al INQUILINO que si permanece en la Vivienda arrendada en la fecha especificada para la rescisión, el PROPIETARIO podrá tratar de hacer cumplir la rescisión sólo mediante el inicio de una acción judicial en cuyo momento el INQUILINO podrá presentar una defensa, y 4) la notificación se entregará al INQUILINO de la forma indicada por el párrafo g) que sigue.

g) La notificación de rescisión del PROPIETARIO se hará mediante 1) el envío de una carta por correo de primera clase, debidamente franqueada y dirigida al INQUILINO a su dirección en el grupo de viviendas, con una dirección adecuada para el remitente, y 2) la entrega de una copia de dicha notificación a cualquier persona adulta que abra la puerta en la vivienda arrendada. Si nadie abre la puerta, se dejará la notificación deslizándola debajo o a través de la puerta, si fuese posible, o se colocará la nota sobre la puerta. No se considerará que la entrega de la notificación ha ocurrido realmente hasta tanto no se hayan hecho las dos notificaciones previstas aquí. La fecha en la que se considera que el INQUILINO recibió la notificación será la fecha en que se envíe la carta por correo de primera clase mencionada en la cláusula 1) del presente Contrato, o la fecha en que la notificación estipulada en la cláusula 2) sea debidamente entregada, si la segunda fuera posterior.

h) El PROPIETARIO podrá, con la aprobación previa de HUD, modificar los términos y las condiciones de este Contrato, con entrada en vigor al finalizar el período inicial o uno sucesivo, entregando una notificación apropiada al INQUILINO, junto con la oferta de un Contrato modificado o de un anexo que modifica el Contrato existente. Todo aumento en el arriendo se registrará en todos los casos por **24 CFR Parte 245 y otros reglamentos pertinentes de HUD**. Esta notificación y la oferta se harán llegar al INQUILINO en la forma indicada en el párrafo g) y deberá ser recibida por el INQUILINO (según se define en el párrafo g) por lo menos 30 días antes de la última fecha en la que el INQUILINO tiene derecho a rescindir el arrendamiento sin estar obligado por los términos y condiciones codificados. El INQUILINO podrá aceptar la modificación firmando el Contrato modificado propuesto o el anexo, o podrá rechazarla enviando al PROPIETARIO notificación escrita por lo menos treinta (30) días antes de la fecha en que el INQUILINO se propone rescindir el arrendamiento. La notificación de rescisión del INQUILINO se hará llegar mediante el envío de una carta por correo de primera clase, debidamente franqueada y dirigida al PROPIETARIO a su dirección.

i) El PROPIETARIO podrá rescindir este Contrato por las siguientes razones:

1. actividad delictiva relacionada con drogas realizada en la vivienda o cerca de ella, por cualquier inquilino, miembro de la familia o huésped, y cualquier actividad de ese tipo que realice en la vivienda cualquier otra persona que esté bajo el control del Inquilino;
2. determinación efectuada por el PROPIETARIO de que un miembro de la familia está utilizando ilegalmente alguna droga;
3. determinación efectuada por el PROPIETARIO de que un patrón de uso ilegal de una droga interfiere con la salud, la seguridad, o con el derecho de otros residentes a disfrutar en paz de la vivienda;
4. actividad delictiva realizada por un inquilino, cualquier miembro de la familia del INQUILINO, un huésped o cualquier otra persona que esté bajo el control del INQUILINO que:
 - a) amenace la salud, la seguridad o el derecho de otros residentes a disfrutar en paz de la vivienda (incluso del personal que administra la propiedad y vive en ella); o
 - b) amenace la salud, la seguridad, o el derecho que tienen a disfrutar en paz de su residencia las personas que viven en la cercanía inmediata de la vivienda;
5. si el Inquilino está huyendo para evitar una acción penal, detención o confinamiento después de haber sido declarado culpable, por haber cometido un delito, o por intento de cometer un delito, que sea una falta de acuerdo a las leyes del lugar de donde está huyendo la persona, o que en el caso del estado de New Jersey sea una falta muy grave; o

6. si el Inquilino está infringiendo una condición de libertad condicional de acuerdo a una ley federal o del estado;

7. determinación hecha por el Propietario de que el abuso o el patrón de abuso del alcohol por uno de los miembros de la familia es una amenaza para la salud, la seguridad o el derecho de otros residentes a disfrutar en paz de la vivienda

8. si el PROPIETARIO determina que el Inquilino, algún miembro de su familia, un huésped u otra persona que esté bajo el control del INQUILINO ha participado en alguna actividad delictiva, independientemente de si el INQUILINO, cualquier miembro de la familia del INQUILINO, un huésped o cualquier otra persona bajo su control ha sido detenida o declarada culpable por esa actividad.

9. El INQUILINO conviene en que el ingreso familiar, la composición de la familia y otros requisitos para optar a la vivienda se considerarán obligaciones substanciales de su arrendamiento con respecto al monto que estará obligado a pagar y a su derecho de ocupación, y que anualmente se hará una recertificación del ingreso destinada al PROPIETARIO a partir de la fecha de este Contrato de Arrendamiento de conformidad con las normas y los requisitos de HUD. (Nota: Este párrafo no se aplicará a los inquilinos que no pertenecen a la Sección 8).

10. El INQUILINO conviene en que su parte del pago del arriendo mensual estará sujeta a ajustes por el PROPIETARIO para reflejar cambios en el ingreso que se revelan en toda recertificación del ingreso del INQUILINO, y el INQUILINO acepta quedar obligado por dicho ajuste. El PROPIETARIO conviene en que anunciará con treinta (30) días de anticipación al INQUILINO cualquiera de estos ajustes, mediante un anexo que pasará a formar parte de este Contrato, y estipulará la cantidad mensual del arriendo ajustado que el INQUILINO tendrá que pagar.

11. El INQUILINO no podrá ceder este Contrato, subarrendar la vivienda, alojar a otras personas que no sean de su familia, ni permitir el uso de la vivienda para ningún propósito diferente al de una vivienda privada destinada exclusivamente al INQUILINO y su familia. El INQUILINO conviene en que residirá en esta vivienda y en que ella será el único lugar de residencia del INQUILINO y de su familia.

12. El INQUILINO acuerda pagar al PROPIETARIO todo arriendo que debería haber pagado pero no lo hizo debido a que: a) suministró datos erróneos en su certificación inicial de ingreso o en su recertificación, o en cualquier otra información suministrada al PROPIETARIO, o: b) no suministró la recertificación de ingresos cuando se le exigió o no entregó la información solicitada por el PROPIETARIO.

13. El INQUILINO por sí mismo y sus herederos, albaceas y administradores convienen en lo siguiente:

a) Pagar el arriendo aquí estipulado con prontitud cuando lo adeude, sin ninguna deducción de ningún tipo, y sin ninguna obligación de parte del PROPIETARIO de exigir el pago del arriendo;

b) Mantener la vivienda en condiciones de limpieza e higiene y cumplir con todas las obligaciones impuestas a los INQUILINOS de conformidad con las disposiciones pertinentes de los códigos de construcción y vivienda que afectan materialmente la salud y la seguridad con respecto a dicha vivienda y sus anexos, y mantener al PROPIETARIO a salvo de toda multa, sanción y costos por infracciones o incumplimiento por el INQUILINO de alguna de dichas leyes, requisitos o reglamentaciones, y de toda obligación resultante de alguna de esas infracciones o de incumplimiento.

c) No utilizar la vivienda para ningún propósito considerado peligroso por las compañías de seguros que aseguran la vivienda;

d) Si ocurriere algún daño a la propiedad derivado de actos o negligencia del INQUILINO, el INQUILINO deberá reparar esos daños de inmediato por su propia cuenta, y en caso de que el

INQUILINO no hiciera esas reparaciones dentro de un lapso razonable después de ocurrido el daño, el PROPIETARIO podrá decidir que hará esas reparaciones y cobrará los costos de las mismas al INQUILINO, quien deberá reembolsar al PROPIETARIO por el costo total de los daños así causados;

e) permitir al PROPIETARIO, a sus agentes, o a cualquier representante de quien tenga una hipoteca sobre la propiedad, o si están autorizados por el PROPIETARIO a los empleados de cualquier contratista, compañía de servicios públicos, entidad municipal, u otros, la entrada a la vivienda con el propósito de efectuar inspecciones, reparaciones y reemplazos razonables;

f) no instalar una lavadora ni, secadora de ropa, ni un acondicionador de aire en el apartamento sin la aprobación previa del PROPIETARIO; y

g) permitir al PROPIETARIO o sus agentes entablar las acciones legales en caso de alguna infracción o amenaza de infracción por el INQUILINO de alguno de los acuerdos o las disposiciones de este Contrato de Arrendamiento.

14. El INQUILINO está autorizado a tener animales comunes de compañía en su vivienda o en un establecimiento de vida independiente (sujeto a las disposiciones de 24 CFR Parte 5 Subparte C y las normas sobre animales de compañía promulgadas de acuerdo a 24 CFR Parte 5.315). Los propietarios del grupo de viviendas podrán limitar el número de animales de compañía a uno por residencia para grupos (24 CFR 5.318 (b) (ii)). Toda norma sobre animales de compañía promulgada por el PROPIETARIO se anexa al presente Contrato y está incorporada en él. El INQUILINO conviene en acatar estas normas. Una infracción de estas normas puede ser motivo para retirar al animal de la vivienda o rescindir el arrendamiento del INQUILINO (dueño del animal) o para tomar ambas medidas, de conformidad con las disposiciones de 24 CFR Parte 5 Subparte C y reglamentaciones pertinentes, así como las leyes locales y del estado. Estas reglamentaciones incluyen 24 CFR Parte 5 (Desalojo de Ciertos Grupos de Viviendas Subvencionadas que son Propiedad de HUD) y las disposiciones que rigen la rescisión del arrendamiento de acuerdo al Contrato de Ayuda a Grupos de Viviendas.

Nota: La Parte 5 Normas sobre animales de compañía no se aplica a un animal utilizado por un INQUILINO o visitante y que es necesario como una adaptación razonable para la discapacidad del INQUILINO o del visitante.

[Optativo:] El PROPIETARIO podrá, luego de haber notificado en forma razonable al INQUILINO y durante horas razonables, entrar e inspeccionar la vivienda. La entrada y la inspección se permitirán solamente si el PROPIETARIO ha recibido una queja por escrito, debidamente firmada en la que se alega (o el PROPIETARIO tiene fundamentos razonables para creer) que la conducta o condición de un animal de compañía en la vivienda constituye, de acuerdo a la ley del estado o local aplicable, una molestia o una amenaza a la salud o la seguridad de los ocupantes del grupo de viviendas o de otras personas de la comunidad donde está situado el grupo de viviendas.

Si no hay una autoridad local o del estado (o agente nombrado por una autoridad similar) autorizada de acuerdo a la ley local o del estado pertinente para retirar de la vivienda a un animal de compañía que se vuelve peligroso, presenta síntomas de enfermedad grave o demuestra otro comportamiento que constituye una amenaza inmediata a la salud o la seguridad de los inquilinos en conjunto, el PROPIETARIO podrá entrar a la vivienda (si fuese necesario), retirar al animal, y tomar las medidas con respecto a dicho animal que estén autorizadas de acuerdo a las leyes locales y del estado, lo que podría incluir llevarlo a un establecimiento donde lo alojarán y lo cuidarán por un período no mayor de treinta (30) días. El PROPIETARIO entrará a la vivienda y retirará al animal o tomará otra medida permisible sólo si el PROPIETARIO solicita al INQUILINO (dueño del animal) retirar al animal del grupo de viviendas de inmediato, y el INQUILINO (dueño del animal) se niega a hacerlo, o si el PROPIETARIO no logra comunicarse con el INQUILINO (dueño del animal) para pedirle que lo retire de la vivienda. El costo del establecimiento que se ocupará del animal se pagará de acuerdo a lo dispuesto en 24 CFR Parte 5.363. (NOTA: El párrafo 14 no se aplica a residentes individuales de residencias para grupos 811.)

15. El PROPIETARIO conviene en cumplir con todo lo exigido en las leyes federales, locales y del estado pertinentes, incluidos los códigos sanitarios, de vivienda y de construcción y en entregar y mantener la vivienda en condiciones de seguridad, higiene y decencia.

16. El INQUILINO, mediante la firma del presente Contrato, conviene en que la vivienda descrita aquí fue inspeccionada por él y ha recibido su aprobación. El INQUILINO reconoce aquí que dicha vivienda se encuentra en condiciones satisfactorias y que no se pedirá al PROPIETARIO que vuelva a pintar, enlucir ni realizar ningún otro trabajo o servicio que ya se haya realizado para el INQUILINO. El INQUILINO admite que ha inspeccionado la vivienda y determinado que se encuentra en buenas condiciones y puede arrendarse, y conviene en que al final de su contrato de arrendamiento devolverá y entregará dicha vivienda al PROPIETARIO en tan buenas condiciones como la recibió, excepto en lo que resulte del uso y desgaste razonables.

17. No se hará ninguna modificación, adición ni mejora en los locales sin el consentimiento previo, por escrito, del Propietario. El Propietario conviene en que hará una adaptación razonable en caso de discapacidad de un INQUILINO, que por lo demás reúna las condiciones para serlo; entre otras, el PROPIETARIO podrá efectuar cambios en los reglamentos, normas o procedimientos, así como realizar y pagar las modificaciones estructurales que se hagan a una vivienda o a las áreas comunes. No se podrá exigir al PROPIETARIO que haga adaptaciones que constituyan una modificación fundamental del programa del PROPIETARIO o que plantearían cargas financieras y administrativas considerables. Véanse las normas en 24 CFR (Código de los Reglamentos Federales), Parte 8. Además, si una modificación estructural solicitada representa una carga financiera y administrativa considerable, el Propietario podrá permitir al Inquilino que haga la modificación y la pague de conformidad con la Ley de Vivienda Justa.

18. El INQUILINO conviene en que no derrochará los servicios públicos suministrados por el PROPIETARIO; en que no empleará los servicios públicos ni el equipo para ninguna finalidad indebida o no autorizada; y en que no colocará dispositivos, signos o vallas en la vivienda o cerca de ella sin el permiso previo del PROPIETARIO por escrito. Si se obtiene ese permiso, el INQUILINO acuerda que al terminar su Contrato, retirará todo dispositivo, signo o valla, a opción del PROPIETARIO, sin daños a la vivienda.

19. Este Contrato estará subordinado con respecto a toda hipoteca que grave o que pudiera gravar de aquí en adelante estos locales, y el registro de esa hipoteca o hipotecas tendrá preferencia y precedencia y estará por encima y será anterior a todo gravamen a este Contrato. El INQUILINO conviene en firmar todo instrumento de ese tipo sin costo alguno, lo que tal vez se considere necesario o recomendable para seguir manteniendo la subordinación de este Contrato a una o varias de esas hipotecas. La negativa a firmar alguno de esos instrumentos facultará al PROPIETARIO, o a los cesionarios y representantes legales del PROPIETARIO a optar por cancelar este Contrato sin tener que sufragar ningún costo o perjuicio, y el plazo acordado por medio del presente Contrato quedará limitado expresamente en consecuencia.

20. La falta de insistencia por el PROPIETARIO en que todos los términos, cláusulas, acuerdos y condiciones que figuran en este Contrato, o alguno de ellos, deben acatarse estrictamente, no constituirá, ni podrá interpretarse como una renuncia o abandono del derecho que tiene el PROPIETARIO a ejecutar cualquiera de esos términos, cláusulas, acuerdos o condiciones y los mismos seguirán vigentes y en efecto.

21. A cambio del acatamiento continuado por el INQUILINO de los términos y condiciones de este Contrato, el PROPIETARIO conviene en que el INQUILINO podrá en todo momento, mientras este Contrato siga vigente, tener y disfrutar para su exclusivo uso y beneficio la propiedad descrita más arriba.

22. Verificación del ingreso del Inquilino: El INQUILINO deberá entregar con prontitud al PROPIETARIO toda carta u otra forma de notificación enviada por HUD a un miembro de la familia donde se suministre información relativa a la cantidad o verificación del ingreso familiar, de conformidad con los requisitos de HUD.

23. Derecho de los INQUILINOS a organizarse: el PROPIETARIO conviene en que permitirá al INQUILINO y a los organizadores de los inquilinos realizar en la propiedad las actividades relacionadas con el establecimiento o funcionamiento de una organización de inquilinos creada de conformidad con lo estipulado por HUD.

24. Recertificaciones provisionales

a) El INQUILINO acuerda notificar de inmediato al PROPIETARIO si ocurriera alguno de los siguientes cambios:

- 1) Algún familiar se muda de la vivienda.
- 2) Algún familiar adulto que figuraba como desempleado en la certificación o recertificación más reciente, encuentra empleo.
- 3) Los ingresos globales de la familia aumentan en \$200 mensuales o más.

b) El INQUILINO podrá notificar cualquier disminución en el ingreso o cualquier cambio en otros factores que se toman en cuenta para calcular el arriendo que ha de pagar. A menos que el PROPIETARIO tenga la confirmación de que la disminución en el ingreso o los cambios en otros factores durarán menos de un mes, el PROPIETARIO verificará la información y hará la reducción correspondiente en el arriendo. Sin embargo, si se prevé que los ingresos del INQUILINO se restablecerán, total o parcialmente, en el plazo de dos meses, el PROPIETARIO podrá retrasar la certificación hasta que se conozca el nuevo monto de los ingresos, pero la reducción en el arriendo será retroactiva y el PROPIETARIO no podrá desalojar al INQUILINO por falta de pago del arriendo vencido durante el periodo comprendido entre la reducción notificada de los ingresos y la conclusión de la certificación. El INQUILINO tendrá treinta días para pagar después de haber recibido la notificación por escrito de cualquier arriendo vencido durante el plazo descrito anteriormente; de lo contrario, el PROPIETARIO podrá desalojarlo por falta de pago del arriendo.

c) Si el INQUILINO no le comunica al PROPIETARIO estos cambios provisionales, el PROPIETARIO podrá aumentar el arriendo del INQUILINO hasta el monto del arriendo aprobado por HUD, conforme a los precios del mercado. Pero el PROPIETARIO podrá hacerlo sólo de conformidad con los plazos y los procedimientos administrativos estipulados en los reglamentos, manuales e instrucciones de HUD acerca de la administración de los programas de subsidios multifamiliares.

d) El INQUILINO podrá solicitar una reunión con el PROPIETARIO para saber el efecto que tuvieron en su arriendo o en el pago de ayuda, si lo hubiere, los cambios en su ingreso u otros factores. Si el INQUILINO solicita esa reunión, el PROPIETARIO la aceptará y explicará al INQUILINO cómo se calcularon el arriendo que el Inquilino deberá pagar y el pago de ayuda, si lo hubiere.

25. Anexos a este Contrato: El INQUILINO certifica que ha recibido un ejemplar de este Contrato y los siguientes Anexos a este Contrato y entiende que estos Anexos forman parte de este Contrato.

- a. Anexo N° 1: Certificación y recertificación para determinar si el INQUILINO es idóneo (Certificación 59)
- b. Anexo N° 2: Informe de Inspección de la Vivienda
- c. Anexo N° 3: Reglas de la Casa (si las hubiere)
- d. Anexo N° 4: Reglas sobre animales de compañía

FIRMAN:

_____ PROPIETARIO

_____ Por: _____
Fecha

_____ INQUILINO
Fecha

Fecha

Fecha